

# 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



## 2019/20

年度報告

## 香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM的特色

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

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

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本報告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本報告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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



1. 公司資料	3
2. 主席報告	5
3. 管理層討論及分析	6
4. 董事及高級管理層的履歷詳情	28
5. 環境、社會及管治報告	32
6. 企業管治報告	55
7. 董事會報告	69
8. 獨立核數師報告	79
9. 綜合損益及其他全面收入表	85
10. 綜合財務狀況表	86
11. 綜合權益變動表	88
12. 綜合現金流量表	89
13. 綜合財務報表附註	90
14. 財務概要	196

## 公司資料

### 董事會

執行董事：

林燁先生(主席)

歐兆聰先生(合規主任)

袁雙順先生

肖怡廖閣女士

龍杰先生(於二零二零年五月一日辭任)

獨立非執行董事：

鄭嘉琪女士

郭麗英女士

余華昌先生

### 審核委員會

鄭嘉琪女士(主席)

郭麗英女士

余華昌先生

### 薪酬委員會

郭麗英女士(主席)

歐兆聰先生

鄭嘉琪女士

### 提名委員會

鄭嘉琪女士(主席)

郭麗英女士

余華昌先生

### 法律合規委員會

郭麗英女士(主席)

歐兆聰先生

鄭嘉琪女士

### 公司秘書

鄭文科先生

### 法定代表

歐兆聰先生

袁雙順先生

### 獨立核數師

大華馬施雲會計師事務所有限公司

根據《財務匯報局條例》註冊公眾利益實體核數師

### 開曼群島註冊辦事處

Clifton House

75 Fort Street

PO Box 1350

Grand Cayman

KY1-1108

Cayman Islands

### 總部及香港主要營業地點

香港

灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心

29樓2918室

### 開曼群島股份過戶登記總處

Ocorian Trust (Cayman) Limited

Clifton House

75 Fort Street

PO Box 1350

Grand Cayman

KY1-1108

Cayman Islands

**香港股份過戶登記分處**

卓佳證券登記有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心

54樓

**主要往來銀行**

中國銀行(香港)有限公司

香港

花園道1號

星展銀行(香港)有限公司

香港中環

皇后大道中99號中環中心地下

**公司網址**

[www.allnationinternational.com](http://www.allnationinternational.com)

(此網站所載資料不構成本報告其中部分)

**股份代號**

08170

## 主席報告

各位股東：

本人謹代表中國全民國際控股集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)的董事會(「董事會」)，欣然向閣下提呈本集團截至二零二零年七月三十一日止年度的年度報告。

董事會於二零一九年二月決定繼續發展本集團於香港的現有業務，同時擴展至中華人民共和國(「中國」)，這一決定不僅使本集團能夠自其於中國的分租業務獲得穩定收益來源，亦可成功分散本集團依賴單一市場的風險，尤其是考慮到過去一年香港充滿挑戰的環境。憑藉本集團自二零一六年年中開始其室內設計及裝飾業務分部以來積累的經驗及專業知識，本集團通過設立室內設計及裝飾團隊，於截至二零一九年七月三十一日止年度下半年將其室內設計及裝飾業務從香港擴展至中國。

過去一年對本集團而言是重要的一年，原因是其業務顯著改善。於截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團的總收益大幅增加82.6%至約188,400,000港元，主要是由於本集團室內設計及裝飾業務的收入增加至約92,800,000港元以及本集團於中國的物業分租及管理業務的收入增加至約85,200,000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。

展望未來，本集團將繼續秉承現行發展策略及擴大業務範圍。本集團將致力加大擴展現有業務的力度，及管理層團隊致力於在未來幾年內為本公司及其股東創造更大的價值。

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

林燁  
主席兼執行董事

香港，二零二零年九月二十八日

### 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。

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，並議決本集團應繼續其提供承包、項目管理及土木工程諮詢業務的原有業務（「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，並議決利用本公司於中國的全資附屬公司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。

## 管理層討論及分析

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、裝修及翻新服務；(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：



#### 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相關業主考慮，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運營的預期用途。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。本公司董事認為，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；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。

## 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。

### **步驟3：向客戶提建議並跟進**

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物業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)。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。

## 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」)及全資附屬公司啟信建築工程有限公司(「啟信」)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財政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，令本集團日後能夠繼續蓬勃發展。

### 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財政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。

## 管理層討論及分析

### 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）。

## 管理層討論及分析

### 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
		截至二零二零年 七月三十一日 的實際使用金額 港元 (概約)	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。

## 管理層討論及分析

### 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

除二零二零年七月三十一日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

除綜合財務報表附註35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)。

### 執行董事

**林燁先生**（「林先生」），56歲，於二零一八年十月十二日獲委任為董事會主席及執行董事。林先生在企業戰略規劃、企業團隊建設與合作、資源整合及啟動項目方面擁有豐富經驗。於二零零六年至二零一五年，林先生擔任深圳市固特佳橡膠製品有限公司的總經理，負責執行有關人力資源管理的內部規章及程序，以及監督企業投資及融資活動。自二零一五年起，林先生擔任深圳市千里駿馬供應鏈科技有限公司的總經理，負責監督投資項目及實施投資策略。

**歐兆聰先生**（「歐先生」），37歲，於二零一七年六月二十三日獲委任為執行董事。彼取得香港中文大學的經濟學學士學位及香港浸會大學企業管治與合規理學碩士學位。於二零一五年七月至二零一六年二月，彼擔任領威製作有限公司的關鍵客戶經理。自二零一六年二月起，歐先生一直擔任本公司附屬公司天東有限公司的會計及行政經理。

歐先生分別為本公司薪酬委員會及法律合規委員會的成員、合規主任及授權代表。

**袁雙順先生**（「袁先生」），49歲，於二零一七年十二月一日獲委任為執行董事。彼於二零零二年自廣東省社會科學院研究生院經濟學研究生畢業。加盟本公司前，袁先生一直擔任深圳瑞華信投資有限責任公司之副總裁超過20年。袁先生在投資、私募股權、企業融資及資本市場擁有豐富經驗。袁先生亦於二零二零年八月一日獲委任為ISP Global Limited（股份代號：8487）之獨立非執行董事，而該公司的股份於GEM上市。

袁先生亦已獲委任為本公司的授權代表。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

肖怡廖閣女士(「肖女士」)，25歲，於二零一八年一月二十六日獲委任為執行董事。彼於二零一七年取得湖北美術學院藝術學士學位。加入本集團前，肖女士於二零一五年十一月至二零一六年三月曾於武漢暴風雪傳媒有限公司擔任電子競技宣傳員。肖女士自二零一六年起獲委任為深圳市溢藍康貿易有限公司副總裁，負責內貿及外貿。肖女士在內貿及外貿、為外包商繪製及設計品牌形象方面擁有豐富的經驗。

### 獨立非執行董事

鄭嘉琪女士(「鄭女士」)，39歲，持有列斯城市大學會計及財務學榮譽文學學士學位，以及香港理工大學企業管治碩士學位。鄭女士為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會執業會員及香港特許秘書公會的會員，以及英國特許公司治理公會會員。鄭女士於核數、稅務、專業會計及持牌經紀內部監控審閱方面擁有逾17年經驗。鄭女士於二零一四年一月至二零一四年六月曾任中國金融租賃集團有限公司(股份代號：2312)的獨立非執行董事，該公司的股份於聯交所上市。鄭女士於二零一四年八月至二零一五年二月亦曾任同景新能源集團控股有限公司(前稱JC Group Holdings Limited)(股份代號：8326)的獨立非執行董事，該公司的股份於GEM上市。

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

余華昌先生(「余先生」)，46歲，於二零一八年一月二十六日獲委任為獨立非執行董事。彼於一九九五年取得南昌高等專科學校學士學位。余先生現任深圳市鵬源發勞務派遣有限公司副總經理。余先生於一九九八年八月至二零一二年三月於永豐物流有限公司擔任營銷專員，並於二零一二年四月至二零一六年四月擔任中國平安財產保險股份有限公司之營銷總經理。余先生於公司通訊及向公眾宣傳企業形象方面擁有豐富經驗。

余先生為本公司審核委員會及提名委員會各自的成員。

郭麗英女士(「郭女士」)，40歲，於二零一八年五月二十一日獲委任為獨立非執行董事。彼於二零零三年六月獲得汕頭大學的國際經濟與貿易學士學位。加入本集團前，郭女士已在廣東省移動通訊有限公司及中國安防技術有限公司任職。自二零一四年九月起，彼一直為深圳前海深港通資本管理集團有限公司的行政總裁。郭女士在項目投資營運、企業管理及營銷及銷售方面擁有豐富經驗。

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

### 高級管理層

蘇志偉先生(「蘇先生」)，61歲，於二零一九年二月獲委任為本集團首席營運官之一。蘇先生於土木工程行業擁有超過30年的經驗並於岩土工程領域擁有逾20年的經驗。蘇先生於一九八一年八月獲得香港大學理學士學位，並於一九九一年十月獲得英國倫敦大學帝國理工學院的理學碩士學位且彼於岩土及土木工程行業持有多項專業資格。彼自一九八四年起一直為香港工程師學會(土木分部)會員，目前為註冊結構工程師、註冊岩土工程師以及註冊檢驗人員。

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

楊永寅先生(「楊先生」)，46歲，目前為嘉瑞建設的董事並為該公司的49%已發行股本的最終實益擁有人。嘉瑞建設為一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司間接擁有51%權益的附屬公司。自二零一六年年中擔任嘉瑞建設董事以來，楊先生已在本集團任職三年以上，並於二零一九年六月獲委任為本集團首席營運官之一。楊先生擁有十年的室內設計及裝修以及工程營運經驗。其室內設計工程涉及寫字樓、住宅樓宇以及工業及商業店舖，工程廣泛覆蓋香港及中國。楊先生一直且將會積極參與政府及私人部門多項工程及其他項目的招標。楊先生亦極為熱衷於社會福利事業。於二零一九年年初，楊先生成為公益金之友西貢區委員會的榮譽顧問，並積極帶領委員會成員參與社會事務及公益事業。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

羅嘉順先生(「羅先生」)，44歲，於中華人民共和國(「中國」)房地產行業擁有逾19年經驗。二零零一年至二零一零年四月，羅先生為深圳國際房地產諮詢股份有限公司銷售主管及主要負責於中國從事銷售全新及二手房地產物業。二零一零年五月至二零一七年三月，羅先生為深圳市雲房網絡科技有限公司的部門經理，主要負責租賃及買賣商業房地產。二零一七年四月至二零二零年五月，羅先生為廈門泰成集團有限公司項目副總，主要負責戰略開發及營運管理(包括租約續期及物業管理)，以及規劃、發展及推廣不同的項目(包括一處擁有六層商業單位及總面積為12,000平方米的商用物業項目)。

關於本報告

中國全民國際控股集團有限公司(以下統稱「本公司」或「中國全民」)及其附屬公司(「本集團」)欣然呈列其環境、社會及管治(「ESG」)報告(「本報告」)。本報告旨在披露我們的ESG管理方法及我們主要業務的績效。本報告乃根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則附錄20項下環境、社會及管治報告指引(「ESG指引」)「不遵守就解釋」條文編製。

考慮到ESG影響的相對重要性，本報告傳達本集團在香港的主要業務以及由深圳中深國投資產管理有限公司(「中深國投」)所開展位於中華人民共和國(「中國」)的附屬公司業務的營運。除非另有指明，否則本報告涵蓋我們從二零一九年八月一日至二零二零年七月三十一日止財政年度(「報告期」)。

本報告旨在向持份者提供本集團就因以下各項所產生ESG影響所作工作概覽：1)土木工程諮詢及承包服務、2)物業分租及管理業務，及3)室內設計服務及裝飾工程。所有資料均按現有政策、慣例及官方文件或報告以準確、真實及透明方式編製及刊發。

本報告遵循以下報告原則：

<p>重要性</p>	<p>經董事會評估及確認，本報告的結構基於相關ESG問題的重要性。董事會及管理層將每年審閱該等可持續性問題，以確保在我們的日常運營中解決上述問題。</p>
<p>量化</p>	<p>由於中深國投的辦公室位於由其物業管理公司管理的分租物業之一，環境關鍵績效指標(「KPI」)僅包括中國全民的主要辦公室。本報告亦披露香港及中國方面的重要社會KPI。</p>
<p>平衡</p>	<p>本報告為本集團的ESG績效提供一個不偏不倚的概況，披露了既往成就以及未來的上升空間。</p>
<p>一致性</p>	<p>本報告的編製方法與往年一致，並符合香港交易所的ESG指引。有關導致對特定環境KPI進行有意義比較的因素，請參閱「績效數據概要」。</p>



## 環境、社會及管治報告

我們歡迎讀者對本報告及我們實現可持續發展的方法提出反饋意見。請通過以下聯絡方式，與我們分享閣下的任何觀點或建議：

郵寄：	香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心29樓2918室
電話：	(852) 3622-2953
電郵：	feedback@allnationinternational.com

### 公司簡介

本集團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及裝飾服務。

### 土木工程諮詢及承包

我們的土木工程諮詢及承包團隊由我們在土木工程行業擁有30年以上經驗的高級管理人員領導。我們擔任顧問、承包商及／或項目經理，為香港私人物業發展及公共工程項目的開發商及承建商提供現場監理服務。我們的服務包括建築施工項目的地基設計及建筑工程、興建地下設施的挖掘工程及結構設計、地盤平整工程以及防止山泥傾瀉工程。

### 分租及管理

隨著中國初創及中小型企業數量的激增，對辦公環境靈活且價格實惠的甲級寫字樓（融合共同使用／共享理念）需求增加。意識到此方面的蓬勃商機，中深國投隨後於二零一八年成立，專門在中國從事辦公物業分租及提供物業管理以及增值服務。

鑒於分租服務的需求驅動性質，本集團與業主訂立租賃協議，同時與分租戶訂立分租協議。因此，我們能夠將無法出租物業的風險降到最低。憑藉我們在室內設計及裝飾方面的專業知識，我們亦已成立專門的團隊，專注於分租業務中產生的室內設計及裝飾業務。

### 室內設計及裝飾

我們的室內設計部門負責為香港及中國的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。我們的服務亦包括物色合適的賣方及供應商提供資源及服務（包括但不限於消防安全設備、空調及機械通風系統、室內裝修及電氣工程）。

## 我們的可持續發展方法

於中國全民，實現可持續發展需要董事會（「**董事會**」）的承諾、全面規劃、系統性管理，以及我們的股東、僱員、客戶、供應商及分包商的支持。我們致力在不損害支援我們發展的環境資源的前提下，優化管理供應鏈、產品責任、職業健康及安全、道德、勞工及社區的經濟及社會價值。

## 董事會承諾

本報告獲董事會認可，而董事會在監督及製定本集團的ESG策略以及報告重大ESG事項方面具總體責任。通過嚴格遵循監管要求、審閱我們的ESG慣例及按年披露我們的績效，希望能夠以適當的方式識別、確定及管控可持續性風險及機遇。

## 持份者參與

中國全民認為持份者的權益、期望與關注與我們的業績及可持續發展息息相關。為實現與持份者建立長期關係的目標，我們致力於確保建立透明互動的溝通渠道。我們採用多種渠道進行有意義的互動，以便檢查及管理持份者的意見，彼等對本集團活動及方向的理解，以最終協助我們基於對彼等利益及期望的考慮而更好地調整政策及策略。下表列示我們與持份者互動的參與渠道：

持份者類別	參與渠道
股東及投資者	商業會議
	通訊
僱員	績效評估會議
客戶	私人聯繫
業主	採購招標會議
出租人	實地考察
供應商及分包商	公司網站
社區	年報及中報
	公告

## 環境、社會及管治報告

於報告期，本公司委託一家獨立可持續顧問公司，以協助管理及審閱與ESG有關的政策及重要議題。經董事會審批，本報告分為三個部分，與上一個報告期相似，即「我們的業務」、「我們的人才及社區」及「我們的環境」。



展望未來，本集團將繼續以準確透明的方式傳達我們的ESG績效，亦將考慮進行針對ESG的持份者參與活動，以提供一個更全面的概況，並基於其關注程度幫助優先排序ESG議題。於適當時候，本集團亦將披露ESG目標、未來計劃及相關策略，以實現可持續發展改善。

### 我們的業務

作為承建商及分租人，我們致力於為客戶創造最佳價值，同時將社會及環境成本降至最低。就此，我們重視供應商的甄選及管理、項目的執行及產品質量，以及商業道德的例證。

### 管理供應鏈

我們的土木工程顧問及承建團隊與分包商密切合作，監督其執行情況。為確保所有從事地盤工作的工人具備熟練的技術知識及技能，彼等於進入建築工地區域時須持有經勞工處認可的有效建造業強制性基本安全訓練證明書。

我們通過概述分包商任命的標準條件指引來確保我們的分包商充分了解其義務。特別是，彼等須對工地管理進行盡職調查、確保工地安全施工，並遵守有關建築安全及環保問題的相關法律法規。

### 委任分包商之三步法

#### 甄選

- 所有分包商須由相關項目經理進行分包商安全評估
- 向合資格分包商分發分包工程相關的具體安全規則

#### 評估

- 項目經理定期進行安全績效評估，確保分包商表現一致

#### 控制

- 於分包商工程動工前與彼等召開分包會議
- 項目經理將闡釋安全政策，包括規則及法規以及應急計劃

團隊致力確保跨部門員工之間能進行公開交流，以確保有效地實施項目。團隊與分包商之間舉行多次會議，以協調工程質量以及重大的環境、健康及安全事項。

於分租業務中，本集團旨在分租租期相對較長的物業。通過市場分析以及中深國投市場部與分租戶及業主之間的互動了解租賃趨勢非常重要。我們於物色潛在分租物業時進行可行性研究。

### 於物色潛在分租物業時將予考慮的因素：

- 擬議區域的商業發展
- 有利於支持商業發展的政府政策的可用性
- 鄰近的企業組合
- 預期租金收益
- 物業的租期
- 物業的位置及可及性
- 物業的用途及實際條件
- 裝修及／或翻新工程所需的預計成本

## 環境、社會及管治報告

經高級管理層審批後，將開始與有關業主進行租賃磋商。本集團亦將進行檢查並擬備分租建議書。本集團亦將與業主保持緊密聯繫，以在提供以客戶為導向以上的工作環境時確保完善翻新及裝修流程。

### 確保產品質量

在交付滿足安全及質量要求的服務及產品時，我們的土木工程顧問、承包及裝飾工程受符合ISO 9001:2008要求的質量管理體系的管治。管理體系約束我們與致力交付優質工程的分包商之間的互動。

#### 分包商須承諾遵守的規定：

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

本集團要求分包商嚴格遵守控制措施的應用，並妥善保存工作文件及資料，包括圖紙及書面說明。所有設備均須在使用前進行登記、定期檢查及校準以確保功能性。現有分包商任何不達標工程須重新評估，並或可能取消合約及重新委任新分包商。

於我們開展分租業務時，中深國投致力於優化用戶體驗並以可負擔價格為其分租戶提供融入共用/ 共享理念的時尚裝修。於評估潛在物業時，我們的營銷團隊將對物業附近潛在分租戶的地理位置進行分析。這有助於確保潛在物業符合本集團專注於企業家、初創企業及中小型企業的分租策略。

憑藉本集團在分租業務方面的經驗，我們建立了廣泛的預先獲准承包商網絡，以執行增建及改建工程。此舉可節省評估及甄選承包商的時間及成本，從而縮短翻新及裝修流程的所需時間。為確保分包工程按照質量及安全程序進行，我們的客戶服務部門將定期進行現場檢查。

我們致力通過增強品牌吸引力及優化租金負擔能力而與分租戶保持長期關係。通過提供一站式綜合分租服務，我們希望維持令人滿意的租用率，從而帶來穩定的租金收入基礎。自業主租賃物業後，我們會進行必要的分租設計、規劃、翻新及裝修工程。我們已委派一支經驗豐富的內部物業管理團隊，提供即時支援與服務。

### 內部物業管理服務：

- 保安及接待服務
- 定制設計、翻新及裝修以及維修與保養服務
- 有關消防法規要求的諮詢與執行
- 人力資源規劃及人力招募
- 在本集團的移動應用程序上提供促銷活動平台
- 有關註冊稅及就業福利事宜的諮詢與支援

### 監管業務行為

中國全民在監管其所有營運的商業道德方面均採取嚴格措施。為與我們的業務夥伴及客戶建立可靠及長久的關係，我們致力以高標準的商業道德營運。該等做法包括反貪污、勞工準則、尊重私隱及其他權利。

#### 反貪污

我們員工手冊中的商業行為節略版詳述我們在業務中堅守的道德標準及價值觀。該政策概述我們對員工的職責、責任及義務，以及需要注意不當行為的期望。該等不當行為包括但不限於接受禮物／貸款／賄賂、利益衝突、反競爭行為、虛假財務報告、虐待員工及內幕消息交易。

就有機會遇上不當行為及瀆職行為時的憂慮，我們的內部舉報政策為我們員工提供透明及保密的程序。指控或有關問題須向執行規定人員匯報，必要時將提交審核委員會。經調查後，委員會須將需要注意及批准的調查結果向董事會匯報。

## 環境、社會及管治報告

### 勞工準則

中國全民嚴禁僱用16歲以下的工人。於僱用本集團內所有人員前進行身份及背景調查。為確保供應鏈的勞工標準，我們已發佈「防止僱用非法外地勞工守則」。

未持有承建商簽發的有效工作許可證、各監管機構簽發的身份證或相關文件的工人將被禁止在現場工作。現場保安人員須在入口處檢查身份證或工作許可證，以確保彼等的工作資格。我們亦指派巡邏隊抽查工人的身份證明。

我們希望通過該等措施為所有人創造體面的就業機會，並通過消除行業內的童工和強迫勞動，成為支持勞工權利的成員之一。

### 私隱及其他權利

中國全民於提供室內設計及裝修服務時努力維護及尊重私隱及知識產權。於處理機密資料時，所有事宜均須審慎處理，未經授權披露可能導致紀律處分或法律訴訟。

包括版權、專利、商標及商業秘密在內的創意成果在我們的營運中得到高度保護。我們的設計團隊會根據客戶的規格及意向與客戶緊密合作，為彼等定制原始設計。我們至少準備並向客戶展示三種設計，以待彼等評論及進一步修改。

### 我們的人才及社區

僱員為我們可持續業務增長的核心，本集團致力為他們營造具有建設性的工作環境。我們的首要任務維持為通過保持安全、健康、沒有歧視和騷擾的工作場所、提供有競爭力的僱傭機制以及繼續發展員工以最大限度地發揮其潛力以留住人才。我們亦與我們經營所在的社區建立密切的聯繫。

### 確保健康及安全

作為承包商，我們關心我們的僱員及分包商於項目工地的僱員的福祉。我們的僱員須向高級管理層匯報彼等所面對的任何健康及安全危害，或所遇到的任何傷害及疾病。我們亦在員工手冊中載列防火措施。現場說明諸如使用滅火器、各辦公室的消防逃生通道以及萬一發生火災時應採取的行動等指示。

我們為我們的分包商制定安全規則，預期彼等在動工前提交安全計劃、方法聲明、風險評估及其他安全相關文件。彼等亦預期為僱員配備必要的設備，以及執行現場職責時的其他個人防護裝備。

#### 必要的裝備

- 有下頰帶的安全帽
- 安全鞋
- 反光背心

#### 個人防護裝備

- 安全帶
- 防墜器
- 獨立救生索
- 護目鏡
- 手套
- 面罩
- 呼吸器
- 耳塞

## 環境、社會及管治報告

工具、裝置、設備、材料及危險或化學物質應安全地存放及貼上警告標籤。現場應設置足夠的滅火器，並長期保持通風。我們將在工地安全委員會會議上與分包商討論相關健康及安全事宜。我們定期進行現場檢查，並通過評估分包商安全表現扣分制度以加強合規性。任何疏忽或違反安全規則可能導致投標資格中止或提早終止合約。

為確保工作場所以及分租客戶健康及安全，中深國投員工手冊概述面對事故、傳染病爆發或火災等任何罕見事件時採取的指示。所有員工均有義務保持衛生，禁止在室內吸煙。

### 新冠防控

於新冠疫情持續期間，中國已實施一系列防控措施，包括延長全國農曆新年假期，並對旅行和交通實施一定程度的限制。為響應地區要求，以及我們對員工健康和福利的關注，中深國投已成立復工防控小組。

根據廣東省人民政府關於恢復企業工作和開學時間的通知，我們已發佈企業復工備案及防控承諾書，並於二月獲區域監管機構批准恢復物業管理服務。

#### 為防控COVID-19而採取的措施：

- 宣傳有關防控疫情的重要提示
- 分發口罩、手套及酒精消毒劑以供員工使用
- 於早上、中午及晚上使用額頭數字體溫計進行體溫檢查
- 就農曆新年期間的出外記錄調查員工，並評估與接觸病毒相關的風險
- 將工作時間調至由上午九時三十分至下午六時三十分，以避免於高峰期上下班

### 招聘人才

我們致力於僱傭過程中招聘及晉升時消除歧視。不論國籍、種族、性別、性取向、年齡、婚姻狀況及宗教信仰，我們確保所有僱員及候選人均享有平等的機會。

所有僱員均有權獲得報酬及薪酬，包括基本薪資、與表現相符的酌情花紅、退休福利及加班津貼。有關員工休息時間及休假(例如法定假日、年假、病假及產假)的權利，請參閱員工手冊。我們的年度員工績效評估旨在為員工和高級管理層提供機會，就彼等的績效、職業發展和需要改進的空間進行公開對話。

### 培訓及發展

作為承建商，我們的員工及內部技術人員接受良好培訓，並能夠與其他技術背景的相關人士進行交流，且具備在施工現場履行職責的技能及專長尤關重要。除持有勞工處頒發的建造業強制性基本安全訓練證明書外，所有直屬及分包員工於開始施工現場工作前須參加由我們高級職員安排的安全簡介會。於報告期內，我們的其中一名僱員參加由香港建造學院組織的7.5小時強制性基本安全訓練課程(建築工程)。

#### 強制性基本安全訓練課程(建築工程)計劃：

- 工程特性及潛在危險
- 意外預防方法
- 緊急應變措施
- 地盤開拓及挖掘工程的安全守則
- 提舉及搬運的安全守則
- 個人防護設備
- 使用棚架之安全守則
- 工作台及梯
- 建築廢物管控

## 環境、社會及管治報告

本集團亦推出培訓資助計劃，支持並資助我們的辦公室人員及建築工地員工參加外部培訓課程。合資格僱員包括管理、技術人員及工程師以及項目經理及一般技工。本集團鼓勵彼等把握該等自我提升及職業發展的機會。

一般而言，中深國投的所有新入職員工均須參加由人力資源部安排的入職課程，以掌握我們的企業文化及需要注意的各項政策。視乎年度績效審查結果，高級經理會建議現有員工參加其他技能研討會或課程，以提升工作表現。我們亦為現有員工提供培訓機會，並補貼所有培訓費用。

### 於報告期組織的內部培訓課程：

- 入職培訓
- 社會保險與公積金基礎知識培訓
- 心態培訓
- 新冠防控知識培訓

## 社區參與

本集團考慮到我們在建築工地區域的設計和施工對周邊社區造成的影響。因此，我們致力融入社區及環境價值，盡量減少不利影響。有關我們在環保方面所作努力的進一步詳情，請參閱「我們的環境」一節。

中深國投的員工關係管理政策的著重獎勵與懲罰制度，鼓勵對社會負責及樂於助人的行為，同時懲罰不當社會行為，例如不負責任地亂拋垃圾及室內吸煙。我們亦重視團隊精神的重要性。於報告期內，我們組織了公司尾牙、員工團建聚餐以及員工登山團建。所有人員包括執行董事、經理及一般員工均獲邀參加該等活動。

### 我們的環境

中國全民尊重讓我們的業務得以發展的有限天然資源。就此而言，我們嚴格遵守管理標準、減少排放及管理資源消耗，以將我們經營對環境造成的影響降至最低。

### 遵守管理標準

作為承建商，本集團致力於遵守環保法定要求及標準，以監控我們的業務活動對環境造成的不利影響。我們的業務營運符合ISO 14001:2004的規定。為確保我們的質量控制與環境管理體系保持一致，我們亦遵循ISO 9001:2008規定。通過實施分包商對環境問題的責任要求我們的分包商於履行分包工程時參照規定。

於入職培訓期間，我們會培訓新入職人員，以便彼等知悉與工程及施工活動有關的環境影響。我們樂於採納環保的設計及施工技術。我們亦嚴密監督分包商進行的建築工程實施情況，以確保採取適當的環保措施。

### 減少排放

#### 空氣

本集團已實施環境操作控制 – 空氣。該政策詳述建築工程動工前所需的程序，包括獲得牌照及許可證。

#### 空氣污染管控措施舉例

- 採用防塵網、薄膜或網及澆水
- 使用防水油布
- 限速限制
- 正確使用及維護機械設備

於報告期，我們的溫室氣體（「溫室氣體」）排放物主要包括使用汽車時燃燒燃料產生的直接排放物及電力消耗產生的間接排放物。量化方法乃以香港建築物（商業、住宅或公共用途）的溫室氣體排放及減除的核算和報告指引以及相關電力公司公佈的最新排放因子為基準。

## 環境、社會及管治報告

### 噪音

本集團已制定環境操作控制－噪音以控制營運產生的噪音影響。除了採取若干其他噪音控制措施外，進行會產生噪音的工程例如撞擊式打樁、需要使用空氣壓縮機及手持式撞擊式破碎機時，須取得噪音許可證。

#### 噪音管控措施示例

- 施工活動須安排在工作日上午七時至下午七時之間進行
- 使用靜音型機電設備及機器並定期維護
- 安裝隔音屏障或隔音罩
- 嘈雜的設備及活動須遠離對噪音感應強的地方，例如住宅樓、酒店、醫院、教育機構、法院、表演藝術中心以及辦公樓

### 固體廢物

本集團致力於有責任地處置垃圾，包括主動循環利用。為盡量減少辦公室垃圾，我們鼓勵僱員使用電子系統代替紙張進行內部通訊。我們亦鼓勵彼等雙面列印以及再利用及共享文具與辦公家具的理念。

對於建築工地區域，我們要求分包商按照環境操作控制－廢物管理妥為處理建築廢物及非建築廢物。

#### 建築廢物

- 應將不同類型的廢物隔離、分開儲存、運輸及處置
- 應提供惰性及非惰性廢物的獨立容器
- 惰性廢物及非惰性廢物應於現場使用，然後在公共填料區棄置
- 非惰性廢棄物在進行策略性填埋處理前，應分類再用或循環再用
- 應定期進行廢物收集或按持牌收集者的要求進行
- 所有運載廢物的車輛須妥為遮蓋以避免污染

### 非建築廢物

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

### 廢水

就建築工地的廢水污染控制而言，我們已實施環境操作控制 - 廢水。分包商於建築期間須取得並定期續新廢水排放許可證。

### 廢水管控措施舉例：

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



## 環境、社會及管治報告

### 管理資源消耗

為保護稀有資源，本集團已實施環境操作控制－辦公室管理。在行政部門的管治下，該政策要求工作人員在促進環保常規方面進行合作。

#### 能源管理

- 應對公司的車輛進行定期保養及檢查
- 禁止在空調及滅火器中使用消耗臭氧層的物質
- 空調設為恆定25.5°C
- 不使用的照明、設備、機器及空調應關閉

#### 用水管理

- 生活污水應適當排入公共下水道
- 將水流量調節至最小，並將污水重新用於一般清潔

#### 其他資源

- 提供單獨標記垃圾箱以分離可回收材料
- 重複利用廢料並交回供應商進行回收

### 遵守法律法規

中國全民致力於遵守國家及地區法律法規，以維護所有持份者的利益。下表傳達我們於價值鏈、我們的員工及社區以及環境中嚴格遵守的所有相關法律法規。

#### 我們的業務

- 《防止賄賂條例》(香港法例第210章)
- 《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章)
- 《中華人民共和國反洗錢法》

#### 我們的人才及社區

- 《僱傭條例》(香港法例第57章)
- 《最低工資條例》(香港法例第608章)
- 《強制性公積金計劃條例》(香港法例第485章)
- 《職業安全及健康條例》(香港法例第509章)
- 《工廠及工業經營條例》(香港法例第59章)
- 《僱用兒童規例》(香港法例第57B章)
- 《僱用青年(工業)規例》(香港法例第57C章)
- 《中華人民共和國就業促進法》
- 《中華人民共和國勞動法》
- 《中華人民共和國勞動合同法》
- 《全國年節及紀念日放假辦法》
- 《中華人民共和國職業病防治法》
- 《中華人民共和國傳染病防治法》
- 《中華人民共和國未成年人保護法》

### 我們的環境

- 《空氣污染管制條例》(香港法例第311章)
- 《噪音管制條例》(香港法例第400章)
- 《廢物處置條例》(香港法例第354章)
- 《水污染管制條例》(香港法例第358章)

### 績效數據概要

關鍵績效指標	單位	二零一八/ 一九年 <sup>1</sup>	二零一九/ 二零年 <sup>2</sup>
<b>環境</b>			
溫室氣體排放量—範圍一	噸二氧化碳當量	1.27	0.92
溫室氣體排放量—範圍二	噸二氧化碳當量	21.14	7.67
溫室氣體排放量(範圍一及二)	噸二氧化碳當量	22.41	8.59
按全職僱員計的溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量/人	0.80	1.51
電力消耗	千瓦時	37,376.15	11,787.94
石油消耗	升	477.12	346.85
能源消耗	兆焦耳	150,575.85	54,083.80
按全職僱員計的能源消耗密度	兆焦耳/人	0.00	0.00
用水	立方米	72.10	37.04
按全職僱員計的耗水密度	立方米/人	0.25	0.35
<b>社會</b>			
勞動力總數	人	18	13

<sup>1</sup> 一八/一九財年所示的環境及社會範疇KPI涵蓋總部、嘉瑞建設有限公司(「嘉瑞建設」、嘉瑞工程顧問有限公司(「嘉瑞工程顧問」)及灝贊有限公司(「灝贊」)。於本報告中，密度數據已根據全職僱員所佔每單位進行重新計算及修訂，以進行有意義的比較。

<sup>2</sup> 本集團於報告期內訂立購股協議以出售其於灝贊的全部股權。自二零二零年一月起，其亦已終止嘉瑞建設租賃協議。因此，本報告期的環境範疇及KPI僅包括二零一九年十二月前，總部的電費以及嘉瑞建設的電費。社會範疇KPI亦僅包括香港的營運數據，以進行有意義的比較。

香港交易所ESG指引內容索引

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	相關章節或說明
<b>A. 環境</b>		
<b>層面A1：排放物</b>		
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的環境 — 遵守管理標準、減少排放、遵守法律法規
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	由於資料不足，因此缺少相關排放數據。本集團將為日後的披露建立更全面的數據收集平台。
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	績效數據概要
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	由於資料不足，因此缺少相關排放數據。本集團將為日後的披露建立更全面的數據收集平台。
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	由於資料不足，因此缺少相關排放數據。本集團將為日後的披露建立更全面的數據收集平台。
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	我們的環境 — 遵守管理標準、減少排放
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	我們的環境 — 遵守管理標準、減少排放

## 環境、社會及管治報告

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

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	相關章節或說明
<b>B. 社會</b>		
<b>僱傭及勞工常規</b>		
<b>層面B1：僱傭</b>		
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的人才及社區 — 招聘人才、遵守法律法規
關鍵績效指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	績效數據概要
關鍵績效指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	績效數據概要
<b>層面B2：健康與安全</b>		
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的人才及社區 — 確保健康及安全、遵守法律法規
關鍵績效指標B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	不適用
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	不適用
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	我們的人才及社區 — 確保健康及安全
<b>層面B3：發展及培訓</b>		
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	我們的人才及社區 — 培訓及發展
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層等)劃分的受訓僱員百分比。	不適用
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	不適用

## 環境、社會及管治報告

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	相關章節或說明
<b>B. 社會</b>		
<b>層面B4：勞工準則</b>		
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的業務 — 監管業務行為、遵守法律法規
關鍵績效指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	我們的業務 — 監管業務行為
關鍵績效指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	我們的業務 — 監管業務行為
<b>營運慣例</b>		
<b>層面B5：供應鏈管理</b>		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	我們的業務 — 管理供應鏈
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	不適用
關鍵績效指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	我們的業務 — 管理供應鏈
<b>層面B6：產品責任</b>		
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的業務 — 確保產品質量、監管業務行為、遵守法律法規
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	不適用
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	不適用
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	我們的業務 — 確保產品質量
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	我們的業務 — 監管業務行為
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	我們的業務 — 監管業務行為

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	相關章節或說明
<b>B. 社會</b>		
<b>層面B7：反貪污</b>		
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的業務 — 監管業務 行為、遵守法律法規
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	不適用
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	我們的業務 — 監管業務 行為
<b>社區</b>		
<b>層面B8：社區投資</b>		
一般披露	有關以社區參與來了解發行人營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	人才及社區 — 社區參與
關鍵績效指標 B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	人才及社區 — 社區參與
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	不適用

## 企業管治報告

根據GEM上市規則第18.44條，董事會謹此欣然提呈本公司於截至二零二零年七月三十一日止年度的企業管治報告。

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

### 遵守企業管治守則

本公司的企業管治常規乃基於GEM上市規則附錄十五企業管治守則及企業管治報告(「守則」)所載的原則及守則條文。於截至二零二零年七月三十一日止年度，除本年報披露者外，本公司已遵守GEM上市規則附錄十五所載守則的適用守則條文。

### 主席及行政總裁

根據守則的守則條文A.2.1，主席與行政總裁的角色應加以區分，不得由同一人士擔任。於截至二零二零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。

### 董事會

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

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

### 董事會組成

直至本年報日期，董事會由七名董事組成，包括四名執行董事及三名獨立非執行董事（「**獨立非執行董事**」）。具體而言，截至二零二零年七月三十一日止年度及年報日期董事會組成載列如下：

#### 執行董事

林燁先生(主席)

歐兆聰先生(合規主任)

龍杰先生(於二零二零年五月一日辭任)

袁雙順先生

肖怡廖閣女士

#### 獨立非執行董事

鄭嘉琪女士

余華昌先生

郭麗英女士

## 企業管治報告

按照GEM上市規則第5.05(1)及5.05A條，於截至二零二零年七月三十一日止年度，董事會包括三名獨立非執行董事。於截至二零二零年七月三十一日止年度及截至本年報日期，獨立非執行董事人數佔董事會人數三分之一以上。因此，董事會在提供獨立的判斷方面堅定而獨立。

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

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

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

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

### 董事會及股東大會

於截至二零二零年七月三十一日止年度，舉行了10次董事會會議及1次股東大會。

截至二零二零年七月三十一日止年度各董事出席會議的記錄載列如下：

	出席次數／會議次數	
	董事會會議	股東大會
<b>執行董事</b>		
林燁先生(主席)	10/10	1/1
歐兆聰先生(合規主任)	9/10	1/1
龍杰先生(於二零二零年五月一日辭任)	5/10	0/1
袁雙順先生	9/10	1/1
肖怡廖閣女士	9/10	1/1
<b>獨立非執行董事</b>		
鄭嘉琪女士	10/10	1/1
郭麗英女士	10/10	1/1
余華昌先生	10/10	1/1

### 董事會成員之間的關係

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

### 董事進行證券交易的操守守則

本公司已採納GEM上市規則第5.48至5.67條所載的規定準則作為董事就本公司股份進行證券交易的操守守則（「操守守則」）。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認，彼等於截至二零二零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。

### 董事的持續專業發展計劃

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

於截至二零二零年七月三十一日止年度，本公司已遵守守則的守則條文A.6.5，而全體董事已出席研討會，內容有關GEM上市規則中涉及良好企業管治常規的最新資料，或閱讀有關經濟、一般業務及企業管治的報刊、期刊及最新資料。本公司將按需要為董事提供適時及定期培訓，以確保彼等緊跟GEM上市規則的現行規定。

### 董事委員會

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

### 審核委員會

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

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

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

1. 就本公司外聘核數師的委任、續聘及罷免向董事會提供建議，以及批准本公司外聘核數師的薪酬及聘用條款；
2. 按適用的標準檢討及監察本公司外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
3. 就本公司外聘核數師提供非核數服務(如有)制定政策，並予以執行；
4. 監察本公司的財務報表、年報、賬目、半年度報告及季度報告的完整性，並審閱其所載有關財務申報的重大判斷；
5. 與本公司外聘核數師討論在全年賬目審核中出現的問題及存疑之處；
6. 審閱本公司外聘核數師致本公司管理層的函件及管理層之回應；
7. 於提交董事會批准前，審閱本公司年度報告所列有關本公司內部控制系統的報表；
8. 檢討本公司的財務申報、財務監控、內部監控及風險管理制度；
9. 與本公司管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統；

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

於截至二零二零年七月三十一日止年度，審核委員會已審閱本集團截至二零一九年十月三十一日止三個月的未經審核季度業績、截至二零二零年一月三十一日止六個月的經審核中期業績、截至二零二零年四月三十日止九個月的經審核季度業績，以及討論內部監控及財務申報事宜。審核委員會亦已審閱截至二零二零年七月三十一日止年度的經審核全年業績及本年報，並確認本年報符合適用準則、GEM 上市規則及其他適用法律規定，且已作出充足披露。董事與審核委員會於挑選及委任外聘核數師方面並無意見分歧。

董事會認為，於截至二零二零年七月三十一日止年度及截至本年報日期止，審核委員會已妥善履行其職務及職責。

於截至二零二零年七月三十一日止年度，審核委員會舉行了4次會議。審核委員會成員之出席記錄概述如下：

### 出席次數／會議次數

鄺嘉琪女士(主席)	4/4
郭麗英女士	4/4
余華昌先生	4/4

### 薪酬委員會

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

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

1. 就其他執行董事的薪酬建議諮詢董事會主席及／或行政總裁；
2. 就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
3. 因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議；
4. 就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇向董事會提出建議；
5. 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
6. 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責，以及本公司及其附屬公司的其他職位的僱用條件；
7. 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任而須支付的賠償，以確保該等賠償與合約條款一致；若未能與合約條款一致，賠償亦須公平，不致過多；
8. 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，以確保該等安排與合約條款一致；若未能與合約條款一致，有關賠償亦須合理適當；及
9. 確保概無董事或其任何聯繫人參與釐定其自身的薪酬。

於截至二零二零年七月三十一日止年度，薪酬委員會成員的出席記錄概述如下：

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

於截至二零二零年七月三十一日止年度，薪酬委員會已就本集團高級管理層的薪酬待遇進行檢討並提出建議。董事會認為，於截至二零二零年七月三十一日止年度及截至本年報日期止，薪酬委員會已妥善履行其職責及職務。

### 提名委員會

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

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

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

## 企業管治報告

於截至二零二零年七月三十一日止年度，提名委員會成員的出席記錄概述如下：

	出席次數／會議次數
鄭嘉琪女士(主席)	1/1
郭麗英女士	1/1
余華昌先生	1/1

### 法律合規委員會

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

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

於截至二零二零年七月三十一日止年度，法律合規委員會成員的出席記錄概述如下：

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

### 核數師薪酬

於截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團委聘大華馬施雲會計師事務所有限公司(「大華」)為本集團的外聘核數師。已付及應付大華的薪酬載列如下：

所提供服務	已付／應付費用 千港元
審核服務	1,190,000
非審核服務	258,000
	<hr/>
	1,448,000
	<hr/> <hr/>

### 公司秘書

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

### 合規主任

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

### 內部監控及風險管理

董事會負責維持本集團有足夠之內部監控及風險管理系統。於截至二零二零年七月三十一日止年度，董事會亦已檢討本集團的風險管理及內部監控系統的有效性。內部監控及風險管理系統旨在促進有效及高效的營運以保障資產及確保內外部報告的質量，並遵守適用的法律法規。該系統亦旨在提供合理但非絕對的保證，避免出現重大錯報或損失，並管理及最小化操作系統中的故障風險。未來，本集團將定期檢討本集團的內部監控及風險管理系統以及其有效性以確保股東利益得到保障。

### 風險管理及內部監控的目標

本集團風險管理及內部監控框架的目標包括：

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

### 內部監控的原則

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

### 三層風險管理方法

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

於截至二零二零年七月三十一日止年度，董事會委聘獨立專業諮詢公司進行內部監控檢討。根據提交予審核委員會以供考慮的內部監控檢討結果，董事會及審核委員會信納，本集團的風險管理及內部監控系統(包括財務、營運、合規及風險管理職能)屬恰當及有效。

### 識別、評估及管理主要風險所用流程

本集團的風險管理流程闡述如下：

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

### 檢討風險管理與內部監控系統有效性及解決重大內部監控缺陷所用流程：

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

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

董事會進一步認為，於截至二零二零年七月三十一日止年度內，(i)本集團於財務、營運及合規監控以及風險管理職能等方面概無出現任何有關本集團風險管理及內部監控的重大事宜；及(ii)本集團具合適及充足資歷及經驗的員工人數以及會計、內部審核及財務報告職能部門的資源均屬充裕，且已獲提供足夠的培訓課程。

### 高級管理層薪酬

於截至二零二零年七月三十一日止年度，高級管理層的薪酬按範圍列出如下：

	人數
1港元至500,000港元(附註1)	3
500,001港元至1,000,000港元	1

截至二零二零年七月三十一日止年度董事的薪酬及五位最高薪酬之人士詳情已根據守則於本年報的綜合財務報表附註內披露。

附註：

1. 包括一名於二零二零年五月三十一日辭任的高級管理層的薪酬。

### 董事及核數師就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

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

### 股東大會

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

本公司股東週年大會將於二零二零年十一月二十七日舉行，大會通告將於大會前最少20個完整營業日寄發予本公司股東。

### 股東權利

#### 在股東要求下召開股東特別大會

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

#### 股東提名候選董事的程序

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

### 股東向董事會提出查詢的程序

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

本公司總部及股份過戶登記處地址請參閱本年報「公司資料」一節。

### 投資者關係

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

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

股東亦可循以下渠道向本公司提出書面查詢及意見：

地址： 香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心  
29樓2918室

電郵： [feedback@allnationinternational.com](mailto:feedback@allnationinternational.com)

### 章程文件之重大更改

於截至二零二零年七月三十一日止年度，本公司章程文件並無任何更改。

## 董事會報告

董事會欣然提呈截至二零二零年七月三十一日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

### 主要業務

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

### 業務回顧

如第622章公司條例附表5所規定，本集團於截至二零二零年七月三十一日止年度活動的進一步討論及分析，以及對本集團業務可能未來發展的指示，載於本年報「管理層討論及分析」一節。該等討論構成本董事會報告的一部分。

### 主要風險

本集團於截至二零二零年七月三十一日止年度的主要風險之詳情載於綜合財務報表附註38。

### 業績及分配

本集團截至二零二零年七月三十一日止年度的業績載於本年報的綜合損益及其他全面收入表。

董事會並不建議向本公司股東派付截至二零二零年七月三十一日止年度的末期股息。

### 暫停辦理股東登記手續

由於本公司將於二零二零年十一月二十七日(星期五)舉行應屆股東週年大會，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)(包括首尾兩天)因上述股東週年大會或其任何續會而暫停辦理股東登記手續。為符合資格有權出席大會(或其任何續會)並於會上投票，所有本公司股份過戶文件連同相關股票必須於二零二零年十一月二十三日(星期一)下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記分處。本公司之股份過戶登記分處位於：

地址：卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績、資產及負債概要載於本年報。

### 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於截至二零二零年七月三十一日止年度的變動詳情載於綜合財務報表附註14。

### 環境政策及遵守法律及法規的情況

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

### 與僱員、客戶及供應商之主要關係

董事確認僱員、客戶及業務夥伴對本集團之可持續發展非常重要。

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

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

### 附屬公司

本公司主要附屬公司於二零二零年七月三十一日的資料載於綜合財務報表附註31。

### 股本及股份溢價

於二零二零年七月三十一日，本公司已發行股本總數為411,200,000股每股面值0.01港元的普通股。

本公司股本及股份溢價於截至二零二零年七月三十一日止年度的變動詳情載於綜合財務報表附註27及29。

## 董事會報告

### 董事薪酬政策

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

### 儲備

本集團於截至二零二零年七月三十一日止年度的儲備變動詳情載於綜合財務報表附註29。

### 可供分派儲備

截至二零二零年七月三十一日，按照公司條例第79B條的條文計算，根據開曼群島法例第22章公司法本公司並無可供分派儲備(二零一九年：無)，包括股份溢價及累計虧損。

### 購股權計劃

於二零一四年十一月十九日採納的購股權計劃(「該計劃」)詳情載於綜合財務報表附註28。

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。

### 董事

於截至二零二零年七月三十一日止年度及截至本年報日期，本公司董事如下：

#### 執行董事

林燁先生(主席)

歐兆聰先生(合規主任)

袁雙順先生

肖怡廖閣女士

龍杰先生(於二零二零年五月一日辭任)

#### 獨立非執行董事

鄭嘉琪女士

余華昌先生

郭麗英女士

董事履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層的履歷詳情」一節。

董事酬金資料載於綜合財務報表附註10。

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

### 董事服務合約

各名執行董事與本公司訂立為期一至兩年的服務協議。所有該等服務協議可經任何一方向另一方發出不少於兩個月的書面通知提早終止。

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

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

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

根據細則第108條，於各股東週年大會上，當時在任的三分之一董事(或倘人數並非三(3)之倍數，則為最接近但不少於三分之一的人數)須輪值告退，惟各董事須至少每三年於股東週年大會上輪值告退一次。因此，根據細則第108條，肖怡廖閣女士、郭麗英女士及余華昌先生將於應屆股東週年大會上退任董事職務，並合資格且願意膺選連任。

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

### 獲許可彌償

於截至二零二零年七月三十一日止年度，本公司已為本公司之全體董事及高級管理層投保董事及高級行政人員責任險。該保險涵蓋與對彼等採取之公司活動法律行動相關的成本、費用、開支及責任。

### 權益披露

#### A. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二零年七月三十一日，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所有任何權益或淡倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

附註：

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

## B. 主要股東及其他人士於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二零年七月三十一日，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。

### 主要客戶

於截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團五大客戶佔本集團總收益約54.4%（二零一九年：43.6%），而本集團最大客戶則佔總收益約19.7%（二零一九年：13.3%）。

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

### 主要供應商

於截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團五大供應商佔本集團總採購額約40.4%（二零一九年：43.4%），而本集團最大供應商則佔總採購額約19.2%（二零一九年：14.7%）。

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

### 董事於重大合約的權益

本公司或其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司概無訂立任何於截至二零二零年七月三十一日止年度末或截至二零二零年七月三十一日止年度內任何時間存續且董事於當中直接或間接擁有重大權益的重大合約。

### 管理合約

於截至二零二零年七月三十一日止年度並無訂立或存在涉及本公司全部或任何大部分業務的管理合約。

### 董事收購股份或債權證的權利

於截至二零二零年七月三十一日止年度內，概無董事或彼等各自的聯繫人獲授任何權利，可藉收購本公司股份或債權證而獲得利益，彼等亦無行使任何有關權利；而本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司概無訂立任何安排，以使董事獲得任何其他法人團體的有關權利。

### 附屬公司及聯屬公司的重大收購、註銷及出售事項

本集團截至二零二零年七月三十一日止年度附屬公司及聯屬公司的重大收購、註銷及出售事項(如有)的詳情載於本年報「管理層討論及分析」一節。

### 競爭及利益衝突

經向全體董事及主要股東作出特定查詢，於截至二零二零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，除本年報披露者外，本公司已遵守GEM上市規則附錄十五所載守則的適用守則條文。

### 有關董事進行證券交易的操守守則

本集團已採納GEM上市規則第5.48至5.67條所載的交易必守標準作為董事就本公司股份進行證券交易的操守守則(「操守守則」)。經向董事作出特定查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零二零年七月三十一日止年度一直遵守操守守則載列的規定準則。

### 購股權計劃

本公司已於二零一四年十一月十九日有條件地採納一項購股權計劃(「該計劃」)。該計劃的條款乃根據GEM上市規則第23章的條文制定。自採納該計劃以來並無授出購股權，而於二零二零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，於本年報日期，公眾人士持有本公司已發行股本至少25%。

### 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」）。

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八月四日、二零二零年四月二十九日、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。

### 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。

### 審核委員會

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

### 年報審閱

截至二零二零年七月三十一日止年度的本年報經審核委員會審閱，審核委員會認為本年報所載資料已遵守GEM上市規則的披露規定並已作出充分披露。

代表董事會  
中國全國際控股集團有限公司  
主席兼執行董事  
林燁

香港，二零二零年九月二十八日



**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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股東

### 意見

本核數師(以下簡稱「本行」)已審核第85頁至第195頁所載中國全民國際控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,其內容涵蓋於二零二零年七月三十一日的綜合財務狀況表、及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表;以及綜合財務報表附註,包括主要會計政策概要。

本行認為,綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映 貴集團於二零二零年七月三十一日的綜合財務狀況及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港公司條例之披露規定妥為擬備。

### 意見的基礎

本行已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。本行於該等準則項下的責任乃於本行之報告核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任一節中進一步詳述。本行根據香港會計師公會頒佈之專業會計師職業道德守則(「守則」)獨立於 貴集團,本行亦已根據守則履行其他道德責任。本行相信,本行所獲得的審核憑證充足及適當地為本行的意見提供基準。

**關鍵審核事項**

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

**關鍵審核事項**

**本行的審核如何處理關鍵審核事項**

**有關內部設計及裝飾工程合約的收益確認**

**參閱綜合財務報表附註4.13、5(b)及6**

貴集團截至二零二零年七月三十一日止年度就內部設計及裝飾工程合約錄得收益約92,770,000港元。

本行對內部設計及裝飾工程合約的收益確認的程序主要包括：

誠如綜合財務報表附註4.13所載，貴集團使用投入法並參考完全履行相關履約責任的進展情況確認該等合約之收益，並按迄今已履行工程產生的合約成本佔估計總合約成本計量。因此，確認該等合約的收入涉及重大程度的管理層判斷及高水平的不確定性估計，須做出估計以評估總合約成本及合約完成進度。有關內部設計及裝飾工程合約的收益確認的會計政策及估計不確定性的詳情，載於綜合財務報表附註4.13及5(b)。

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

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

### 關鍵審核事項 – 續

#### 關鍵審核事項

#### 本行的審核如何處理關鍵審核事項

#### 貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項的減值評估

#### 參閱綜合財務報表附註4.10、5(c)、17、20及38(ii)

於二零二零年七月三十一日，貴集團的貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項的總賬面值分別為約22,423,000港元、約22,769,000港元及約98,358,000港元。貴集團於截至二零二零年七月三十一日止年度已於綜合損益內進一步確認貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）約50,000港元。

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

本行解決該事項的程序包括：

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

### 有關綜合財務報表及其核數師報告以外的資料

貴公司董事對其他資料負責。其他資料包括 貴集團二零二零年年報內的資料，綜合財務報表及本行就此而作的核數師報告除外。

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

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

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

貴公司審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

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

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

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

### 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任 – 續

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

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

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

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

大華馬施雲會計師事務所有限公司

執業會計師

洪縕舫

執業證書編號：P05419

香港，二零二零年九月二十八日

## 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	6	188,422	103,165
服務成本		(129,927)	(85,489)
<b>毛利</b>		<b>58,495</b>	<b>17,676</b>
其他收入及收益	7	4,206	2,738
行政及其他經營開支		(20,624)	(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	38(ii)	(50)	(811)
融資成本	8	(21,075)	-
<b>除所得稅前溢利／(虧損)</b>	9	<b>20,952</b>	<b>(1,209)</b>
所得稅開支	11	(9,189)	(2,442)
<b>年內溢利／(虧損)</b>		<b>11,763</b>	<b>(3,651)</b>
年內其他全面(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		(731)	88
<b>年內全面收入／(虧損)總額，扣除所得稅</b>		<b>11,032</b>	<b>(3,563)</b>
以下人士應佔年內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		11,650	(7,051)
非控股權益	31	113	3,400
		<b>11,763</b>	<b>(3,651)</b>
以下人士應佔年內全面收入／(虧損)總額：			
本公司擁有人		10,919	(6,963)
非控股權益		113	3,400
		<b>11,032</b>	<b>(3,563)</b>
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)			
- 每股基本及攤銷盈利／(虧損)(港仙)	12	2.83	(1.71)

## 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	14	1,314	3,087
投資物業	15	95,937	-
使用權資產	16	1,155	-
融資租賃應收款項	17	52,864	-
商譽	18	230	230
無形資產	19	-	882
已付按金	21	21,935	12,330
		<u>173,435</u>	<u>16,529</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	20	21,661	21,078
合約資產	20	22,651	18,334
融資租賃應收款項	17	45,342	-
預付款項、已付按金及其他應收款項	21	15,742	20,487
受限制現金	22	1,635	-
現金及現金等價物	22	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	23	43,574	52,654
合約負債	23	430	1,392
租賃負債	24	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>
<b>非流動負債</b>			
已收按金	23	18,683	12,697
遞延稅項負債	25	2,264	220
應收一名股東貸款	26	13,123	-
租賃負債	24	110,182	-
		<u>144,252</u>	<u>12,917</u>
<b>資產淨值</b>		<u>97,883</u>	<u>72,972</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>權益</b>			
股本	27	4,112	4,112
存備	29	<u>94,521</u>	<u>69,723</u>
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>98,633</b>	<b>73,835</b>
非控股權益	31	<u>(750)</u>	<u>(863)</u>
<b>總權益</b>		<b><u>97,883</u></b>	<b><u>72,972</u></b>

於第85頁至第195頁的綜合財務報表於二零二零年九月二十八日獲董事會批准及授權公佈，並由下列董事代表簽署：

袁雙順先生  
董事

歐兆聰先生  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零二零年七月三十一日止年度

	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27)	股份溢價 千港元 (附註29)	其他儲備 千港元 (附註29)			
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						
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 初次應用香港財務報告準則 第16號的影響(附註3.1)	4,112	24,394	45,329	73,835	(863)	72,972
	-	-	7,314	7,314	-	7,314
<b>於二零一九年八月一日的經調整 結餘</b>	<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						
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(附註26)	-	-	6,565	6,565	-	6,565
<b>於二零二零年七月三十一日</b>	<b>4,112</b>	<b>24,394</b>	<b>70,127</b>	<b>98,633</b>	<b>(750)</b>	<b>97,883</b>

## 綜合現金流量表

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>經營活動的現金流量</b>			
經營產生的現金淨額	30(a)	89,290	8,333
(已繳)／已退還所得稅		(6,571)	93
已收取利息		514	64
		<u>83,233</u>	<u>8,490</u>
<b>經營活動產生的現金淨額</b>			
		<u>83,233</u>	<u>8,490</u>
<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	33	-	(9,451)
出售附屬公司的現金(流出)／流入淨額	32	(7)	2
購買物業、廠房及設備	14	(103)	(1,183)
出售物業、廠房及設備之所得款項		180	-
		<u>70</u>	<u>(10,632)</u>
<b>投資活動產生／(所用)的現金淨額</b>			
		<u>70</u>	<u>(10,632)</u>
<b>融資活動的現金流量</b>			
解除受限制現金	22	15,000	-
(向一名關聯方還款)／來自一名關聯方的墊款	23(c)	(1,000)	1,000
支付租賃負債本金部分	30(b)	(63,236)	-
支付租賃負債利息部分	30(b)	(16,387)	-
		<u>(65,623)</u>	<u>1,000</u>
<b>融資活動(所用)／產生的現金淨額</b>			
		<u>(65,623)</u>	<u>1,000</u>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>			
		17,680	(1,142)
<b>年初現金及現金等價物</b>			
		65,518	66,584
<b>匯率變動之影響</b>			
		(502)	76
<b>年末現金及現金等價物</b>			
	22	<u>82,696</u>	<u>65,518</u>

### 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。其附屬公司(統稱「本集團」)之主要活動及其他詳情載於附註31。

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發佈。

### 2. 編製基準

#### 2.1 合規聲明

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

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間首次生效的新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則修訂本。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。

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均為港元(「**港元**」)，而於中國成立的附屬公司的功能貨幣則為人民幣(「**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。

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

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用香港會計師公會頒佈的多項自二零一九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年度期間生效的香港財務報告準則第16號修訂本。其中，以下修訂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相關租金減免(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。

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；
- 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賃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(「增量借款利率」)為介乎8.76%至9.13%而香港實體介乎7.93%至8.08%。

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：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>

## 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：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：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。

### 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。

## 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

附註：- 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(附註15)。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6)、而該等投資物業的折舊約37,635,000港元(附註15)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78,824,000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。

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)
遞延稅項負債	(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(附註7)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。

### 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項新訂準則，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 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(修訂本)	物業、廠房及設備擬一 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(修訂本)	虧損合約一履行合約之成本	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
香港財務報告準則之年度改進	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(經修訂) (修訂本)	負債分類為流動或非流動	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。

## 4. 主要會計政策概要

### 4.1 綜合基準

該等綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之截至二零二零年七月三十一日止年度財務報表。

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

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

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

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

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

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

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

## 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. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.2 業務合併及商譽

業務合併乃使用收購法入賬。

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

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

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

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

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.2 業務合併及商譽 – 續

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

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

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

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

## 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. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.3 附屬公司

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

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

#### 4.4 物業、廠房及設備以及折舊

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

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

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

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

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.4 物業、廠房及設備以及折舊 – 續

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

估計剩餘價值、估計可使用年期及折舊方法至少於各財政年度末檢討及於適當時作出調整。

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

##### 4.5 投資物業

投資物業指為賺取租金及／或資本升值而持有之物業。自二零一九年八月一日起，投資物業包括租賃物業，其於應用香港財務報告準則第16號時確認為使用權資產並由本集團根據經營租賃進行分租。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。初步確認後，投資物業以成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。折舊以直線法計入投資物業的估計可使用年限，並在考慮其估計殘值後予以撇銷。

倘投資物業因其使用用途發生改變而變為使用權資產(自擁有人佔用開始時)，則該物業在轉讓之日的賬面值將轉移至使用權資產。

投資物業於出售或當投資物業永久不再使用並預期其出售不會帶來未來經濟利益時取消確認。自二零一九年八月一日起，倘本集團作為中介出租人將分租分類為融資租賃，則於應用香港財務報告準則第16號後確認為使用權資產的租賃物業將取消確認。物業取消確認時產生的任何收益或虧損(按出售所得款項淨額與資產賬面值之間的差額計算)，乃計入該物業取消確認期間內的綜合損益。

## 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. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.6 無形資產

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

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

無限定使用期限之無形資產並無攤銷。本公司將每年審核無限定使用期限之無形資產之使用期限以釐定能否繼續支持無限期之評估。倘未能支持，則由無限轉為有限的可使用年期變更按預期基準入賬。

#### 4.7 非金融資產減值

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

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

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

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.8 租賃

*租賃的定義(根據附註3.1的過渡應用香港財務報告準則第16號後)*

倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修改或由業務合併產生的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號的定義於初始、修改日期或收購日期(如適用)評估該合約是否為租賃或包含租賃。除非合約的條款及條件其後大幅變動，否則有關合約將不予重新評估。

*本集團作為承租人(根據附註3.1的過渡應用香港財務報告準則第16號後)*

##### 將代價分配至合約部分

就含有租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分的合約而言，本集團將合約的代價分配至各租賃部分，基準是租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的總獨立價格。

##### 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選擇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。

## 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. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.8 租賃 – 續

本集團作為承租人(根據附註3.1的過渡應用香港財務報告準則第16號後) – 續

##### 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
- 本集團於拆解及搬遷相關資產、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時產生的成本估計。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並於租賃負債重新計量時作出調整。

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自開始日期起至使用年期結束期間計提折舊。否則，使用權資產以直線法於其估計可使用年期及租期以較短者為準內計提折舊。

本集團呈列不符合投資物業定義的使用權資產為綜合財務狀況表中的獨立項目。符合投資物業定義的使用權資產則呈列於「投資物業」。

##### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。倘租賃隱含的利率難以釐定，則本集團會使用租賃開始日期的增量借款利率計算租賃付款的現值。

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.8 租賃 – 續

本集團作為承租人(根據附註3.1的過渡應用香港財務報告準則第16號後) – 續

##### 租賃負債 – 續

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質性的固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 視乎指數或比率而定的可變租賃付款，採用開始日期的指數或比率進行初步計量；
- 根據剩餘價值擔保預期本集團應付的金額；
- 於本集團合理確定行使購買權時的購買權行使價；及
- 於租期反映本集團會行使選擇權終止租賃時，終止租賃的相關罰款。

於開始日期後，租賃負債根據利息增長及租賃付款作出調整。

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出相應調整)：

- 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。

本集團於綜合財務狀況表中單獨呈列租賃負債。

## 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. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.8 租賃 – 續

本集團作為承租人(根據附註3.1的過渡應用香港財務報告準則第16號後) – 續

##### 租賃的修改

倘出現以下情況，本集團會將租賃的修改作為單獨租賃入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大了租賃範圍；及
- 租賃代價增加，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上為反映特定合約的實際情況而對單獨價格進行的任何適當調整。

就未作為一項單獨租賃入賬的租賃修改而言，本集團基於透過使用修改生效日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款的經修改租賃的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。

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.8 租賃 – 續

本集團作為承租人(根據附註3.1的過渡應用香港財務報告準則第16號後) – 續

##### 租賃的修改 – 續

##### COVID-19相關租金優惠的實際權宜之計

作為實際權益之計，本集團選擇對符合香港財務報告準則第16號第46B段內條件的租金優惠是否屬於租賃修改不予評估。本集團作出此項實際權宜選擇後，應對租金優惠產生的租賃付款的任何變動入賬，方法與如該變動並非租賃修改而對應用香港財務報告準則第16號的變動的入賬方法相同。

本集團僅在滿足以下所有條件的情況下，才將實際權宜之計應用於由於COVID-19疫情的直接影響而產生的租賃優惠：

- (a) 租賃付款的變動導致租賃的代價修訂，與緊接變動前的租賃代價大致相同或低於該代價；
- (b) 租賃付款的任何減少僅影響原於二零二一年六月三十日或之前到期的付款；及
- (c) 租賃的其他條款及條件並無實質性變動。

## 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. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.8 租賃 – 續

本集團作為中轉出租人(根據附註3.1的過渡應用香港財務報告準則第16號後)

##### 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及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。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綜合損益中確認。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租金收入及融資收入呈列為收益。

##### 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號客戶合約收益(「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開呈列。

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.8 租賃 – 續

本集團作為中轉出租人(根據附註3.1的過渡應用香港財務報告準則第16號後) – 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固定息率。財務費用即時於綜合損益中確認，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。

## 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. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.9 金融工具

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

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

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

本集團日常業務過程中產生之利息收入呈列為其他收入。

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.9 金融工具 – 續

###### 金融資產

###### 金融資產之分類及計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

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

符合下列條件的金融資產其後以按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量：

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

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

## 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. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.9 金融工具 – 續

##### 金融資產 – 續

##### 金融資產之分類及計量 – 續

倘屬下列情況，金融資產會被分類為持作買賣：

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

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

##### (i) 攤銷成本及利息收入

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

有關按攤銷成本計量之金融資產減值之會計政策載述於附註4.10。

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.9 金融工具 – 續

###### 金融資產 – 續

###### 金融資產之分類及計量 – 續

###### (ii) 按公平值計入損益之金融資產

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

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

###### 終止確認金融資產

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

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

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

## 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. 主要會計政策概要 - 續

#### 4.9 金融工具 - 續

##### 金融資產 - 續

##### 終止確認金融資產 - 續

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

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

##### 金融負債

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

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

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

金融負債於負債項下之責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

##### 終止確認金融負債

終止確認金融負債賬面值與已付及應付代價之差額在綜合損益中確認。

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.10 金融資產、合約資產及融資租賃應收款項減值

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

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

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

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

本集團自二零一九年八月一日起確認屬於香港財務報告準則第16號範圍內的交易產生的融資租賃應收款項的全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，融資租賃應收款項基於共享信貸風險特徵分組或就信貸減值結餘進行個別評估。

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

## 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. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.10 金融資產、合約資產及融資租賃應收款項減值 – 續

##### (i) 信貸風險大幅增加

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

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

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

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

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.10 金融資產、合約資產及融資租賃應收款項減值 – 續

###### (ii) 違約定義

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

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

###### (iii) 信貸減值金融資產

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

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

###### (iv) 撤銷政策

倘有資料顯示對手方出現嚴重財務困難，且收回款項的可能性不大(如對手方被清盤或進入破產程序，或(如為貿易應收款項)金額已逾期超過一年(以較早發生者為準)，則本集團會撤銷金融資產。

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

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.10 金融資產、合約資產及融資租賃應收款項減值 – 續

##### (v) 預期信貸虧損的計量及確認

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

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

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

- 金融工具性質(即本集團貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項各自評為獨立組別。已付按金及其他應收款項、受限制現金以及現金及現金等價物按就預期信貸虧損作出獨立評估)；
- 逾期狀況；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(倘有)。

分組由管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續享有類似信貸風險特徵。

本集團透過調整賬面值於綜合損益確認所有金融工具的減值收益或虧損，惟貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項除外，其相應調整乃透過虧損撥備賬予以確認。

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.11 現金及現金等價物以及受限制現金

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

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

使用受限的銀行存款計入「受限制現金」。受限制現金不計入綜合現金流量表內的現金及現金等價物。

##### 4.12 所得稅

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

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

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

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟以下情況除外：

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

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.12 所得稅 – 續

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

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

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

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

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、應收融資租賃及租賃負債。

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.12 所得稅 – 續

就租賃交易的扣減稅項歸屬於租賃負債而言，本集團將香港會計準則第12號*所得稅*規定應用於整個租賃交易。與使用權資產、投資物業、融資租賃應收款項及租賃負債有關的臨時差異按淨額基準評估。對於租賃負債的本金及利息部分，使用權資產及投資物業的折舊額、融資租賃應收款項的融資收入及分租使用權資產的收入淨額超過租賃付款，導致可扣除的暫時性差異淨額。

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

##### 4.13 收益確認

###### *客戶合約的收益*

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

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

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

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

否則，收益於客戶獲得明確的貨品或服務的控制權時確認。

## 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. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.13 收益確認 – 續

##### 客戶合約的收益 – 續

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

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

有關相同合約的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及列示。

##### **於一段時間內確認收入：計量完全履行履約責任的進度**

##### 承包

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

##### 室內設計及裝飾工程

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

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.13 收益確認 – 續

###### 客戶合約的收益 – 續

於一段時間內確認收入：計量完全履行履約責任的進度 – 續

###### 物業管理費收入及增值服務

提供物業管理費收入及增值服務的收益一般來自物業管理、一般維修及保養服務、清潔、安保及其他增值服務，該等服務於預定期間按直線基準確認，原因為客戶同時收取及消耗本集團提供的福利。

###### 來自物業分租的收益及與客戶的合約以外的收益

本集團的收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

###### 總租金收入

物業分租租金收入在租賃期內按時間比例確認。

###### 融資租賃應收款項的融資收入

本集團於租賃期內有系統地記錄融資租賃應佔收益，以使融資租賃的淨投資產生固定的回報率。

###### 分租使用權資產的收入

分租使用權資產收入的會計政策載於附註4.8「本集團作為中間出租人」一節。

###### 利息收入

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

## 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. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.14 外幣換算

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

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

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

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.15 僱員福利

###### (a) 退休金責任

本集團根據強制性公積金計劃條例之規定，為在香港《僱傭條例》管轄範圍內的受聘僱員設立定額供款之強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款乃按僱員基本薪金的百分比計算，並於根據強積金計劃之規則須予支付時自綜合收益表內扣除。強積金計劃之資產乃於獨立管理基金中與本集團資產分開持有。

本集團於中國經營之附屬公司之僱員須參與當地市政府開展的中央退休金計劃。該中國附屬公司須按地方市政府規定按其工資百分比向中央退休金計劃供款。有關供款於其按中央退休金計劃之規則須予支付時自綜合收益表扣除。

###### (b) 離職福利

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

###### (c) 僱員應享假期

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

僱員之病假及產假直至僱員正式休假時方予確認。

## 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. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.15 僱員福利 – 續

##### (d) 花紅計劃

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

#### 4.16 股本

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

#### 4.17 撥備及或然負債

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

所有撥備均於各報告日期作出檢討並作出調整以反映現時的最佳估計。

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

#### 4.18 股息分派

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

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.19 借貸成本

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

##### 4.20 關連方

在下列情況下,一方將被視為本集團之關連方:

(a) 該方為一名人士或該人士家族的近親,且該人士:

- (i) 控制或共同控制本集團;
- (ii) 對本集團有重大影響力;或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員的其中一名成員;

或

(b) 該方為符合下列任何一項條件的實體:

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司;
- (ii) 一個實體是另一實體的聯營公司或合資企業(或另一實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司);
- (iii) 該實體與本集團皆為相同第三方之合資企業;
- (iv) 一個實體為第三實體之合資企業及另一實體為該第三實體之聯營公司;
- (v) 該實體為本集團或一家與本集團有關連之實體就僱員福利而設的離職福利計劃;
- (vi) 該實體受(a)所識別人土控制或受共同控制;

## 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. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.20 關連方 – 續

##### (b) – 續

- (vii) 於(a)(i)所識別人對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何集團成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

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

### 5. 重要會計估計及判斷

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

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

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

#### (a) 承包工程合約的收入確認

如附註4.13及附註6詳述，由於本集團之履約行為創造或增加了客戶於資產被創造或增加時已控制之資產，因此本集團通過參考採用產出法完全履行相關履約責任的進度來確認承包工程合約的收入。產出法根據從外部測量員就迄今已完成工程簽發的證書中確定的迄今已轉移的承包工程的價值確認收益。

**5. 重要會計估計及判斷 – 續****(a) 承包工程合約的收入確認 – 續**

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

**(b) 室內設計及裝飾工程合約的收益確認**

如附註4.13及附註6詳述，本集團使用投入法並參考完全履行相關履約責任的進展情況確認室內設計及裝飾工程合約之收益，並按迄今已履行工作產生的合約成本佔估計總合約成本計量。

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

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

### 5. 重要會計估計及判斷 – 續

#### (c) 貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項的預期信貸虧損之估計撥備

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

預期信貸虧損之撥備對估計變動尤為敏感。有關本集團預期信貸虧損評估的資料及本集團的貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項詳情分別於附註17、20及38(ii)披露。

#### (d) 租賃 – 增量借款利率的估計

本集團難以確定租賃內的利率，因此，本集團使用增量借款利率計量租賃負債。增量借款利率是指本集團在類似期限內以類似擔保，為獲得與類似經濟條件下的使用權資產具有相似價值的資產所需的資金所必須支付的利率。因此，它反映了本集團「必須支付的」，在沒有可觀察的利率（例如未進行融資交易的附屬公司）或需要進行調整以反映租賃的條款和條件（例如，當租賃不是以附屬公司之功能貨幣安排）時，需要進行估算。本集團使用可觀察到的輸入（例如市場利率）估算增量借款利率，並且需要進行針對某些特定實體的估算（例如附屬公司的獨立信用評級）。

## 6. 收益及分部資料

本集團於下列主要服務領域中於一段時間內從轉讓商品及服務中獲得收益。此與根據香港財務報告準則第8號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定期限之承包、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

### 6. 收益及分部資料 – 續

#### 分部呈報

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

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報分部。

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。

6. 收益及分部資料 - 續

分部呈報 - 續

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

	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(附註26)				(2,844)
股東貸款之估算利息回撥(附註26)				(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(附註26)	-	-	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

### 6. 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。

6. 收益及分部資料 – 續

地區資料

下表載列有關(i)本集團來自外部客戶收益；及(ii)本集團的物業、廠房及設備、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>	20,660	不適用 <sup>3</sup>

<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> 來自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

### 7. 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(附註31(iii))	-	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(附註36(a))	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(附註38(ii))	-	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，符合附註4.8所披露香港財務報告準則第16號第46B段內條件。

### 8. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
租賃負債利息	16,387	-
修改股東貸款的虧損(附註26)	2,844	-
股東貸款之估算利息回撥(附註26)	1,844	-
	<u>21,075</u>	<u>-</u>

9. 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(附註19)	—	264
物業、廠房及設備折舊*(附註14)	1,455	1,606
投資物業折舊(附註15)	37,635	—
使用權資產折舊(附註16)	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14)	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(附註31(ii))	—	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(附註10))***：		
— 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

### 9. 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)不再分別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。

10. 董事酬金

(a) 董事及最高行政人員的酬金

截至二零二零年七月三十一日止年度各董事之薪酬載列如下：

	薪金、津貼及		僱主對退休		總計 千港元
	袍金 千港元	實物利益 千港元	酌情花紅 千港元	計劃供款 千港元	
<b>截至二零二零年七月三十一日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
林燁先生(「林先生」)(附註(i))	-	600	-	18	618
歐兆聰先生	-	600	-	18	618
龍杰先生(附註(ii))	-	450	-	14	464
袁雙順先生	-	582	-	18	600
肖怡廖閣女士	-	582	-	18	600
<b>獨立非執行董事</b>					
鄭嘉琪女士	200	-	-	-	200
余華昌先生	120	-	-	-	120
郭麗英女士	120	-	-	-	120
	<u>440</u>	<u>2,814</u>	<u>-</u>	<u>86</u>	<u>3,340</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

### 10. 董事酬金 - 續

#### (a) 董事及最高行政人員的酬金 - 續

截至二零一九年七月三十一日止年度各董事之薪酬載列如下：

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

截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團並無向董事支付任何酬金，作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為離任補償(二零一九年：無)。截至二零二零年七月三十一日止年度，概無最高行政人員或任何董事放棄或同意放棄任何酬金(二零一九年：無)。

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

附註：

- (i) 於二零一八年十月十二日獲委任
- (ii) 於二零二零年五月一日辭任
- (iii) 於二零一八年十月十二日辭任

10. 董事酬金 - 續

(b) 五名最高薪酬人士

本集團五名最高薪酬人士中有四名(二零一九年：四名)為董事，其酬金於上文披露。年內，應付其餘一名(二零一九年：一名)人士的酬金如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
短期福利：		
薪金、津貼及實物利益	636	600
離職後福利：		
退休福利計劃供款	21	16
	<u>657</u>	<u>616</u>

酬金處於以下範圍：

	二零二零年 人數	二零一九年 人數
酬金範圍		
零至1,000,000港元	<u>1</u>	<u>1</u>

截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團概無向上述最高薪酬人士支付酬金作為(i)加入本集團或加入本集團後的獎勵；或(ii)作為失去本集團任何成員公司的董事或管理層職位的補償(二零一九年：無)。

## 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. 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結轉的累計稅項虧損(如有)後，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。

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
本期中國企業所得稅 年內支出	9,509	2,508
遞延稅項(附註25)	(320)	(66)
所得稅開支	<u>9,189</u>	<u>2,442</u>

11. 所得稅開支 - 續

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>

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32,511,000港元(二零一九年：約24,327,000港元)的虧損確認約5,364,000港元(二零一九年：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。

除附註26所披露者外，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所得稅資產及負債。

## 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. 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)金額與每股基本盈利／(虧損)金額相同。

### 13. 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。

14. 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、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33)	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
於二零一九年七月三十一日	<u>4,046</u>	<u>2,737</u>	<u>361</u>	<u>7,144</u>
<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9)	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
於二零一九年七月三十一日	<u>2,357</u>	<u>1,471</u>	<u>229</u>	<u>4,057</u>
<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)
於二零二零年七月三十一日	<u>2,460</u>	<u>2,020</u>	<u>-</u>	<u>4,480</u>
<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9)	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)
於二零二零年七月三十一日	<u>1,794</u>	<u>1,372</u>	<u>-</u>	<u>3,166</u>
<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

### 15. 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	-
於應用香港財務報告準則第16號後之調整(附註3.1)	116,458
於二零一九年八月一日	116,458
添置	28,916
終止租賃後取消確認	(9,022)
匯兌調整	(3,157)
於二零二零年七月三十一日	133,195
<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	-
年內折舊(附註9)	37,635
終止租賃後取消確認	(412)
匯兌調整	35
於二零二零年七月三十一日	37,258
<b>賬面淨值</b>	
於二零一九年七月三十一日	-
於二零一九年八月一日	116,458
於二零二零年七月三十一日	95,937
<b>第三層級的公平值</b>	
於二零一九年七月三十一日	-
於二零一九年八月一日	130,889
於二零二零年七月三十一日	120,941

本集團的投資物業為與分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，本集團用於分租業務的若干使用權資產符合投資物業的定義。

15. 投資物業 – 續

於二零一九年八月一日及二零二零年七月三十一日，獨立估值師（為與本集團並無關連之獨立合資格專業估值師，對在相關地點類似物業進行估值擁有適當的專業資格及近期經驗）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。

在估計投資物業的公平值時，投資物業的最高及最佳用途為其目前用途。

16. 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	—
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	813
添置	1,662
出售一間附屬公司(附註32(i))	(766)
	<hr/>
於二零二零年七月三十一日	1,709
	<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	—
年內折舊(附註9)	854
出售一間附屬公司(附註32(i))	(300)
	<hr/>
於二零二零年七月三十一日	554
	<hr/>
<b>賬面淨值</b>	
於二零一九年七月三十一日	—
	<hr/> <hr/>
於二零一九年八月一日	813
	<hr/> <hr/>
於二零二零年七月三十一日	1,155
	<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

### 16. 使用權資產 - 續

	二零二零年 千港元
有關短期租賃之開支(附註9)	(3,088)
融資租賃應收款項的租賃收據	47,488
租賃現金流出總額(不包括與短期租賃相關的開支)	(79,623)
經營租賃項下租賃收據的現金流入總額	<u>47,297</u>

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。

17. 融資租賃應收款項

分租下的若干租賃物業被列為融資租賃應收款項，餘下租期介乎1至9年。融資租賃應收款項包括以下各項：

	於二零二零年 七月三十一日 千港元	於二零一九年 八月一日 千港元
應收融資租賃金額：		
1年	52,868	28,342
2年	34,248	26,959
3年	15,802	16,644
4年	4,604	8,439
5年及之後	4,082	14,613
	<hr/>	<hr/>
未貼現租賃付款	111,604	94,997
減：未實現融資收入	(13,246)	(16,173)
	<hr/>	<hr/>
應收租賃款項的現值	98,358	78,824
減：減值虧損撥備(附註38(ii))	(152)	-
	<hr/>	<hr/>
租賃淨投資	<u>98,206</u>	<u>78,824</u>
未貼現租賃付款分析為：		
可於12個月內收回	52,868	28,342
可於12個月後收回	58,736	66,655
	<hr/>	<hr/>
	<u>111,604</u>	<u>94,997</u>
租賃淨投資分析為：		
1年	52,868	28,342
減：1年內未實現融資收入	(7,456)	(3,987)
	<hr/>	<hr/>
可於12個月內收回	45,412	24,355
減：減值虧損撥備	(70)	-
	<hr/>	<hr/>
	<u>45,342</u>	<u>24,355</u>
可於12個月後收回	52,946	54,469
減：減值虧損撥備	(82)	-
	<hr/>	<hr/>
	<u>52,864</u>	<u>54,469</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

### 17. 融資租賃應收款項 - 續

本集團的融資租賃應收款項為與分租業務所用融資租賃有關的租賃物業。

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152,000港元(二零一九年：零)已出現減值。於報告日期之融資租賃應收款項減值評估詳情載於附註38(ii)。

### 18. 商譽

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於年初	230	-
收購一間附屬公司所產生(附註33)	-	230
於年末	230	230

商譽產生自截至二零一九年七月三十一日止年度收購中深國投(定義見附註31)，已分配至物業分租及管理服務業務。已確認商譽預期不可作所得稅扣稅。

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

有關現金產生單位於二零二零年七月三十一日之可收回金額乃基於使用價值(二零一九年：使用價值)計算。該計算使用基於管理層所批准五年期財政預算之現金流量預測。超出預測期之現金流量乃使用2%(二零一九年：2%)之估計增長率推測得出。用於貼現預測現金流量之稅前比率為14.50%(二零一九年：16.44%)。基於評估，年內並無確認減值虧損(二零一九年：無)。

19. 無形資產

	與於業務合併中 收購之租賃合約 有關之無形資產 千港元
<b>成本</b>	
於二零一八年八月一日	-
透過收購一間附屬公司增添	1,140
匯兌調整	6
	<hr/>
於二零一九年七月三十一日	1,146
於應用香港財務報告準則第16號後之調整(附註3.1)	(1,146)
	<hr/>
於二零一九年八月一日及二零二零年七月三十一日	-
	<hr/>
<b>累計折舊</b>	
於二零一八年八月一日	-
年內折舊(附註9)	264
	<hr/>
於二零一九年七月三十一日及二零一九年八月一日	264
於應用香港財務報告準則第16號後之調整(附註3.1)	(264)
	<hr/>
於二零一九年八月一日及二零二零年七月三十一日	-
	<hr/>
<b>賬面淨值</b>	
於二零一九年七月三十一日	882
	<hr/> <hr/>
於二零一九年八月一日	-
	<hr/> <hr/>
於二零二零年七月三十一日	-
	<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

### 19. 無形資產 - 續

於二零一九年七月三十一日，與所收購租賃合約有關之無形資產之使用年期有限。有關無形資產乃於租賃合約之剩餘年期內以直接法攤銷。

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

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。

### 20. 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(附註38(ii))	(762)	(875)
	<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(附註38(ii))	(118)	(107)
	<u>22,651</u>	<u>18,334</u>
總計	<u>44,312</u>	<u>39,412</u>

20. 貿易應收款項及合約資產 - 續

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	150	5,737
	<u>21,661</u>	<u>21,078</u>

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本集團之間有良好往績信用記錄且不曾有拖欠記錄之客戶有關。於報告日期之貿易應收款項減值評估詳情載於附註38(ii)。

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 20. 貿易應收款項及合約資產 - 續

附註：- 續

#### (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>

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服務。

於報告日期的合約資產減值評估詳情載於附註38(ii)。

21. 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
	<hr/>	<hr/>
	15,742	20,813
減：減值撥備(附註38(ii))	-	(326)
	<hr/>	<hr/>
	15,742	20,487
<b>非流動</b>		
已付按金(附註(c))	21,935	12,330
	<hr/>	<hr/>
<b>總計</b>	<b>37,677</b>	<b>32,817</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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(於年內已悉數結算)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。於本年度，該其他應收款項已悉數退還本集團。

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。於本年度，該其他應收款項已悉數償還予本集團。

(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予本集團。

於報告日期之已付按金及其他應收款項的減值評估的詳情載於附註38(ii)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 22. 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(附註26)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，以及為溢利保證提供額外擔保(定義見附註26)。

經評估本集團的內部資源後，本公司董事認為，本集團動用一半股東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(附註26)。

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)已為司法凍結所凍結。仲裁詳情載於附註35。

22. 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。

於報告日期進行的減值評估詳情載於附註38(ii)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 23. 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>

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35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。

23. 貿易及其他應付款項及已收按金 - 續

附註：- 續

- (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>

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 24. 租賃負債

下表列示於本年度末及於向香港財務報告準則第16號過渡日期本集團租賃負債的餘下合約到期情況：

	於二零二零年七月三十一日		於二零一九年八月一日	
	最低租賃 付款總額 千港元	最低租賃 付款現值 千港元	最低租賃 付款總額 千港元	最低租賃 付款現值 千港元
1年內	86,105	72,179	58,610	44,908
1年以上但2年以內	66,608	59,534	62,751	52,417
2年以上但5年以內	49,059	43,544	83,210	71,700
5年以上	7,747	7,104	17,616	15,073
	<u>209,519</u>	<u>182,361</u>	222,187	<u>184,098</u>
減：未來利息開支總額	<u>(27,158)</u>		<u>(38,089)</u>	
租賃負債現值	<u>182,361</u>		184,098	
減：分類為流動的部分	<u>(72,179)</u>		<u>(44,908)</u>	
非流動部分	<u>110,182</u>		<u>139,190</u>	

附註：

本集團使用經修訂追溯法初步應用香港財務報告準則第16號，並調整於二零一九年八月一日的期初結餘以確認與先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃有關的租賃負債。於二零一九年七月三十一日的可資比較資料並無重列。有關過渡至香港財務報告準則第16號的影響的進一步詳情載於附註3.1。

25. 遞延稅項負債

於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項的組成部分及年內變動如下：

	業務合併產生		總計 千港元
	租賃 千港元	的公平值 千港元	
於二零一八年八月一日	-	-	-
透過收購一間附屬公司添置	-	285	285
計入綜合損益	-	(66)	(66)
匯兌調整	-	1	1
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
於二零一九年七月三十一日	-	220	220
初步應用香港財務報告準則第16號(附註3.1)	2,438	-	2,438
	<u>2,438</u>	<u>-</u>	<u>2,438</u>
於二零一九年八月一日	2,438	220	2,658
計入綜合損益(附註11)	(231)	(89)	(320)
匯兌調整	(67)	(7)	(74)
	<u>(67)</u>	<u>(7)</u>	<u>(74)</u>
於二零二零年七月三十一日	<u>2,140</u>	<u>124</u>	<u>2,264</u>

附註：

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，對就中國附屬公司賺取之溢利宣派的股息徵收預扣稅。概無就中國附屬公司之保留盈利約27,581,000港元(二零一九年：約4,220,000港元)應佔之暫時性差異於財務報表中作出遞延稅項撥備，原因為本集團可控制暫時性差異撥回之時間，且暫時性差異於可預見將來可能不會撥回。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 26. 股東貸款

於二零一九年十月十一日，林先生（彼為董事及單一最大股東，於二零二零年七月三十一日持有本公司約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。

於二零一九年十月十一日，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的五個營業日內償還；(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。

鑒於經濟環境的變動，尤其是近期香港的社會動蕩，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，本公司董事認為租用辦公物業較購置辦公物業更好，截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團已搬遷至位於灣仔的新租用辦公室。本集團曾打算將貸款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分租的情況下支付的每月租賃費用。

26. 股東貸款 - 續

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，本公司向林先生償還15,000,000港元。經取得林先生同意，本公司動用貸款餘額用作發展本集團的分租業務。為取得並提供溢利保證的額外保證，林先生將一張金額為15,000,000港元的支票交由本公司律師保管，倘林先生根據溢利保證須就任何差額向本公司作出補償，本公司有權用貸款本金額抵銷相關補償，及／或將支票用於支付補償。變動列示如下：

	千港元
於二零一九年七月三十一日及二零一九年八月一日	-
股東貸款所得款項	30,000
初始折現值	(6,565)
向一名股東還款	(15,000)
修改股東貸款的虧損(附註9)	2,844
估算利息回撥(附註9)	1,844
	<hr/>
於二零二零年七月三十一日	<u>13,123</u>

一名主要股東以其股東身份提供貸款的折讓初步於本集團權益中的其他儲備確認為視乎資本注資。估算利息的相應回撥於本集團綜合損益表確認為融資成本(附註8)。貸款的估算利息開支的實際年利率12.39%乃根據本集團的無抵押資金成本初步釐定。由於於二零二零年四月三日向林先生提前償還15,000,000港元，因此修改了股東貸款的合約條款，使得經修訂的條款相比原條款存在重大修改，該修改入賬列作對貸款的終止確認以及確認新股東貸款。於二零二零年四月三日，新股東貸款之估算利息開支的新實際年利率為10.96%，乃根據本集團的無抵押資金成本釐定。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 27. 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>
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>

### 28. 購股權計劃

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

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

## 28. 購股權計劃 – 續

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

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

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

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

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 28. 購股權計劃 - 續

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

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

自採納該計劃以來概無授出任何購股權，而於二零二零年七月三十一日概無尚未行使購股權(二零一九年：無)。

### 29. 儲備

#### 股份溢價

本集團股份溢價賬包括按溢價發行本公司股份產生的溢價。

#### 其他儲備

##### (i) 合併儲備

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

##### (ii) 匯率波動儲備

匯率波動儲備包括換算海外業務的財務報表所產生的所有外匯差額。此儲備根據附註4.14所載會計政策進行處理。

##### (iii) 法定儲備

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

29. 儲備 - 續

其他儲備 - 續

(iv) 其他儲備

於二零一九年十月十日，總額30,000,000港元之股東貸款乃由本公司一名股東墊付。股東貸款為無抵押、免息及將於本公司刊發截至二零二一年七月三十一日止財政年度之年度業績公告後五個營業日內償還。股東貸款於開始時貼現，詳見附註26。於提取日期的本金額及貼現額之間的差額乃視作股東向本公司的注資，於其他儲備內確認。

	匯率波動					總計 千港元
	合併儲備 千港元	儲備 千港元	法定儲備 千港元	其他儲備 千港元	保留盈利 千港元	
於二零一八年八月一日	(494)	-	-	-	52,786	52,292
年內虧損	-	-	-	-	(7,051)	(7,051)
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
年內全面收入／(虧損)總額	-	88	-	-	(7,051)	(6,963)
轉撥至法定儲備	-	-	430	-	(430)	-
於二零一九年七月三十一日	(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	(494)	88	430	-	52,619	52,643
年內溢利	-	-	-	-	11,650	11,650
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)
年內全面虧損／(收入)總額	-	(731)	-	-	11,650	10,919
轉撥至法定儲備	-	-	2,900	-	(2,900)	-
非即期免息股東貸款產生之視乎資本注資	-	-	-	6,565	-	6,565
於二零二零年七月三十一日	(494)	(643)	3,330	6,565	61,369	70,127

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 30. 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前溢利／(虧損)與經營所產生的現金淨額對賬：

	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)	20,952	(1,209)
就以下各項作出調整：		
無形資產攤銷	-	264
投資物業折舊	37,635	-
物業、廠房及設備折舊	1,455	1,606
使用權資產折舊	854	-
融資成本	21,075	-
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)	-
租金優惠	(1,594)	-
撇銷物業、廠房及設備	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	-
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	50	811
出售附屬公司的收益	-	(73)
撥回已付按金及其他應收款項的減值虧損	-	(954)
貿易應收款項撇銷撥回	-	(300)
註銷一間附屬公司之虧損	-	12
利息收入	(514)	(64)
營運資金變動前經營溢利	81,202	93
合約資產增加	(4,328)	(14,998)
貿易應收款項增加	(2,193)	(11,802)
融資租賃應收款項減少	27,334	-
預付款項、已付按金及其他應收款項增加	(10,915)	(11,726)
貿易及其他應付款項及已收按金增加	787	46,244
合約負債(增加)／減少	(962)	522
受限制現金增加	(1,635)	-
經營所產生現金淨額	89,290	8,333

30. 綜合現金流量表附註 – 續

(b) 融資活動所產生負債對賬

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

	計入貿易及 其他應付款項 的應付一名 關聯方款項 千港元	租賃負債 千港元	應收一名 股東貸款 千港元	總計 千港元
於二零一八年八月一日	-	-	-	-
<b>融資活動變動：</b>				
一名關聯方墊款	1,000	-	-	1,000
融資現金流量變動總額	1,000	-	-	1,000
於二零一九年七月三十一日	1,000	-	-	1,000
對初步應用香港財務報告準則第16號的影響 (附註3.1)	-	184,098	-	184,098
於二零一九年八月一日	1,000	184,098	-	185,098
<b>融資活動變動：</b>				
支付租賃負債本金部分	-	(63,236)	-	(63,236)
支付租賃負債利息部分	-	(16,387)	-	(16,387)
解除受限制現金	-	-	15,000	15,000
向一名關聯方還款	(1,000)	-	-	(1,000)
融資現金流量變動總額	(1,000)	(79,623)	15,000	(65,623)
<b>其他變動</b>				
租賃負債增加	-	87,950	-	87,950
投資物業及租賃負債的租賃終止後取消確認	-	(19,309)	-	(19,309)
出售一間附屬公司(附註32(i))	-	(466)	-	(466)
租金優惠(附註7)	-	(1,594)	-	(1,594)
租賃負債的利息	-	16,387	-	16,387
來自一名股東貸款的初始折現值	-	-	(6,565)	(6,565)
修改股東貸款的虧損	-	-	2,844	2,844
來自一名股東貸款的估算利息回撥	-	-	1,844	1,844
匯兌調整	-	(5,082)	-	(5,082)
其他變動總額	-	77,886	(1,877)	76,009
於二零二零年七月三十一日	-	182,361	13,123	195,484

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 31. 附屬公司

以下為於二零二零年及二零一九年七月三十一日的主要附屬公司名單：

名稱	註冊成立地點及 法律實體類別		主要業務及經營地點	已發行及繳足股本	本公司於七月三十一日 (直接及間接)持有的 擁有權益百分比	
					二零二零年	二零一九年
<b>直接持有</b>						
KSL Enterprises Limited	英屬處女群島， 有限公司	在香港進行投資控股	1美元(「美元」)	100%	100%	
Focus Business Consultants Investment Limited	英屬處女群島， 有限公司	在香港進行投資控股	100美元	100%	100%	
Fortune Around Limited	英屬處女群島， 有限公司	在香港進行投資控股	1美元	100%	100%	
Upscale Century Limited	英屬處女群島， 有限公司	在香港進行投資控股	1美元	100%	100%	
<b>間接持有</b>						
嘉瑞工程顧問有限公司	香港，有限公司	在香港提供工程諮詢服務	10,000港元	100%	100%	
啟信建築工程有限公司	香港，有限公司	在香港提供承包、室內設計 及裝飾及項目管理服務	10,000港元	100%	100%	
天東有限公司	香港，有限公司	在香港進行投資控股	1港元	100%	100%	
灝贊有限公司(附註32(i))	香港，有限公司	在香港提供行政及管理服務	1港元	—	100%	
嘉瑞建設有限公司(「嘉瑞建設」) (附註(i))	香港，有限公司	在香港提供承包、室內設計 及裝飾服務	1,000,000港元	51%	51%	
深圳中深國投資產管理有限公司 (「中深國投」)(附註33)	中國，有限公司	在中國提供室內設計及裝飾 服務以及進行物業分租	人民幣10,000,000元	100%	100%	
深圳市福清源科技有限公司 (「福清源」)	中國，有限公司	在中國進行投資控股	人民幣5,000,000元	100%	100%	

### 31. 附屬公司 – 續

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

附註：

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

	嘉瑞建設	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
非控股權益百分比	49%	49%
於七月三十一日		
非流動資產	–	421
流動資產	4,374	45,643
流動負債	(5,904)	(47,824)
負債淨額	<u>(1,530)</u>	<u>(1,760)</u>
截至七月三十一日止年度		
收益	<u>17,946</u>	<u>44,338</u>
除所得稅前溢利	230	313
所得稅開支	–	–
其他全面收入	–	–
全面收入總額	<u>230</u>	<u>313</u>
分配至非控股權益的全面收入總額	<u>113</u>	<u>153</u>
經營活動所得現金流量	7,154	(5,979)
投資活動所得現金流量	55	(55)
融資活動所得現金流量	(7,011)	4,390
現金流出淨額	<u>198</u>	<u>(1,644)</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

### 31. 附屬公司 - 續

附註：- 續

- (ii) 聚焦財經公關有限公司已於二零一九年一月四日完成其註銷程序，導致截至二零一九年七月三十一日止年度產生註銷一間附屬公司之虧損約12,000港元。

	千港元
出售以下各項的資產淨值／負債淨額：	
物業、廠房及設備	20
於註銷日期的非控股權益	(8)
	<hr/>
註銷一間附屬公司之虧損	12
	<hr/> <hr/>

年內，並無因註銷一間附屬公司而產生的現金及現金等價物淨流入／流出。

- (iii) 截至二零一九年七月三十一日止年度，本集團出售香港投資控股公司Harvest Group Holdings Limited（「Harvest Group」）（間接擁有51%的附屬公司）的全部股權，連同Harvest Group的全部八間附屬公司，該等公司均為全資附屬公司，均在香港從事向獨立第三方提供室內設計及裝飾服務，代價為7,000港元。出售已於二零一八年十月十二日（「出售日期」）完成，此後，本集團不再擁有Harvest Group的股權及不再對其擁有控制權。出售附屬公司之收益約73,000港元已於綜合收益表內確認為其他收入及收益。出售前，Harvest Group及其附屬公司擁有重大非控股權益。Harvest Group及其附屬公司直至出售日期止期間的財務資料（集團內公司對銷前）概要呈列如下：

31. 附屬公司 - 續

附註 :- 續

(iii) - 續

	Harvest Group及其 附屬公司 千港元
非控股權益百分比	49%
<b>於出售日期</b>	
流動資產	203
其他流動負債	(300)
負債淨額	<u>(97)</u>
<b>直至出售日期止期間</b>	
收益	<u>-</u>
除所得稅前溢利#	5,965
所得稅開支	-
其他全面收入	-
全面收入總額	<u>5,965</u>
分配至非控股權益的全面收入總額	<u>2,923</u>
經營活動所得現金流量	804
投資活動所得現金流量	(1,012)
融資活動所得現金流量	-
現金流出淨額	<u>(208)</u>

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

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 32. 出售一間附屬公司

#### (i) 灝贊有限公司

於二零二零年二月五日，本集團訂立購股協議以將其於灝贊有限公司的全部股權出售予一名獨立人士，代價為1,000港元。於出售完成日期，灝贊有限公司的資產／(負債)的賬面淨值如下：

	千港元
使用權資產(附註16)	466
按金	193
現金及現金等價物	8
應計費用	(200)
租賃負債	(466)
	<hr/>
已出售資產淨值	1
出售一間附屬公司的收益	-
	<hr/>
已收總現金代價	1
	<hr/> <hr/>
出售產生的現金流出淨額：	
現金代價	1
已出售現金及現金等價物	(8)
	<hr/>
	(7)
	<hr/> <hr/>

### 32. 出售一間附屬公司 - 續

#### (ii) Harvest Group及其附屬公司

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

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

### 33. 收購一間附屬公司

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

中深國投主要在中國從事提供物業管理服務及物業分租。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，而於中國從事提供物業分租業務，可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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 33. 收購一間附屬公司 - 續

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

	於二零一八年 十一月八日 千港元
於收購事項日期所收購的資產及所承擔的負債的公平值如下：	
物業、廠房及設備(附註(a))	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已收按金	(11,453)
遞延稅項負債	(285)
	<hr/>
按公平值計量之可識別資產總淨值	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/>

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。

### 33. 收購一間附屬公司 – 續

附註：- 續

- (b) 預付款項、已付按金及其他應收款項的合約未貼現結餘總額約18,273,000港元。基於就該等結餘作出的預期信貸風險評估，該等按金及其他應收款項於收購日期的公平值估計為約17,322,000港元。預期信貸風險評估乃基於應收款項於預期應收款項清單的估計信貸風險釐定，並就毋須不必要成本或努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。該等裨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。

### 34. 承擔

#### (a) 資本承擔

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5,532,000港元(二零一九年：人民幣5,000,000元(相等於約5,556,000港元)))。

#### (b) 經營租賃承擔—本集團作為承租人

於二零一九年七月三十一日，本集團根據經營租賃安排租賃若干辦公物業、辦公設備及商業物業用以分租(見下文(b)節)。物業租賃的議定期限為6個月至10年。

於二零一九年七月三十一日，本集團於不可撤銷經營租賃下的未來最低租賃付款總額的到期情況如下：

	二零一九年 千港元
一年內	65,828
第二至第五年(包括首尾兩年)	144,590
超過五年	17,616
	<hr/>
	228,034
	<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

### 34. 承擔 - 續

#### (b) 經營租賃承擔 - 本集團作為承租人 - 續

本集團已初步採用經修訂的追溯法應用香港財務報告準則第16號。在此方法下，本集團調整二零一九年八月一日的年初結餘以確認與該等租賃有關的租賃負債(附註3.1)。自二零一九年八月一日起，根據附註3.1所載政策，未來租賃付款於綜合財務狀況表中確認為租賃負債，有關本集團未來租賃付款的詳情已於附註24中披露。

#### (c) 分租安排 - 本集團作為中轉出租人

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

向外部租戶分租的安排的議定期限為3個月至6年(二零一九年：1至7年)。於報告期末，本集團預期根據與租戶的不可撤銷的分租安排將收取的未來最低分租付款總額的到期情況如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
一年內	45,773	61,615
第二至第五年(包括首尾兩年)	37,685	97,469
超過五年	-	9,583
	<u>83,458</u>	<u>168,667</u>

### 35. 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7,006,000港元）的款項（涵蓋該仲裁項下所申索絕大部分金額）已被司法凍結，並已就此提起仲裁。於二零二零年七月三十一日，附屬公司銀行結餘為約人民幣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計入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，附屬公司與該仲裁期間的客戶訂立補充協議（「補充協議」）。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）作為彌償擔保（如附註23(b)所披露）。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。

截至本報告日期，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，可能無需流出經濟利益。董事會亦認為，因該仲裁而可能產生的任何可能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

### 36. 關聯方交易

- (a) 本集團於年內並無與關聯人士進行任何重大關聯方交易，惟附註7所披露之林先生因提供行政及會計服務而產生的管理費收入約660,000港元(二零一九年：480,000港元)除外。
- (b) 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，而結餘已於截至二零二零年七月三十一日止年度結清，相關資料披露於附註23。
- (c) 董事及高級行政人員(即主要管理層人員)於年內的酬金在附註10內披露。
- (d) 一名股東林先生的溢利保證及免息墊付貸款詳情於附註26披露。

### 37. 金融工具分類

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>金融資產</b>		
按攤銷成本計量的金融資產		
- 貿易應收款項	21,661	21,078
- 已付按金及其他應收款項	25,036	20,233
- 融資租賃應收款項	98,206	-
- 受限制現金	1,635	-
- 現金及現金等價物	82,696	65,518
	<u>229,234</u>	<u>106,829</u>
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計量的金融負債		
貿易及其他應付款項及已收按金	58,129	57,715
租賃負債	182,361	-
股東貸款	13,123	-
	<u>253,613</u>	<u>57,715</u>

### 38. 財務風險管理目標及政策

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

管理層嚴密監察本集團所面對的財務風險，以確保及時及有效地實施適當措施。

#### (i) 利率風險

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

本集團於二零一九年及二零二零年七月三十一日並無浮息借款。

#### (ii) 信貸風險及減值評估

##### 風險管理

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

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

本集團所面臨的信貸風險主要源自以下資產，包括貿易應收款項、合約資產、融資租賃應收款項、已付按金及其他應收款項、受限制現金以及現金及現金等價物，所面臨最大風險敞口相等於該等資產之賬面值。

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

由於本集團之客戶群來自各行各業，故本集團並無重大信貸風險集中情況。

### 38. 財務風險管理目標及政策 – 續

#### (ii) 信貸風險及減值評估 – 續

##### 金融資產減值

本集團有三類須受限於預期信貸虧損模式的金融資產：

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

儘管受限制現金以及現金及現金等價物亦須遵守香港財務報告準則第9號之減值規定，但已識別減值虧損並不重大。

##### 貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項

本集團基於所有貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項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、合約資產及融資租賃應收款項之預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項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，室內設計及裝飾工程業務的貿易應收款項的預期虧損率為合約資產的虧損率的合理近似值。本集團的融資租賃應收款項為與分租業務所用的經營租賃有關的租賃物業，其風險特徵與分租合約項下的貿易應收款項基本相同。本集團同時得出結論，分租業務的貿易應收款項的預期虧損率為融資租賃應收款項虧損率的合理近似值。

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。

38. 財務風險管理目標及政策 – 續

(ii) 信貸風險及減值評估 – 續

金融資產減值 – 續

貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項 – 續

根據該基準，於二零二零年及二零一九年七月三十一日就貿易應收款項釐定之虧損撥備如下：

	預期虧損率	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元	賬面淨值 千港元
基於到期日之賬齡				
於二零二零年七月三十一日				
既未逾期亦未減值	1.8%	5,177	(91)	5,086
逾期一個月內	0.2%	16,320	(39)	16,281
逾期超過一個月但不足兩個月	1.8%	55	(1)	54
逾期超過兩個月但不足三個月	1.8%	55	(1)	54
逾期超過三個月但不足一年	不適用	36	-	36
逾期超過一年	80.8%	780	(630)	150
		<u>22,423</u>	<u>(762)</u>	<u>21,661</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

### 38. 財務風險管理目標及政策 - 續

#### (ii) 信貸風險及減值評估 - 續

##### 金融資產減值 - 續

##### 貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項 - 續

	預期虧損率	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元	賬面淨值 千港元
基於到期日之賬齡				
於二零一九年七月三十一日				
逾期一個月內	0.9%	7,096	(64)	7,032
逾期超過一個月但不足兩個月	1.0%	2,181	(21)	2,160
逾期超過兩個月但不足三個月	0.7%	600	(4)	596
逾期超過三個月但不足一年	4.0%	5,787	(234)	5,553
逾期超過一年	8.8%	6,289	(552)	5,737
		<u>21,953</u>	<u>(875)</u>	<u>21,078</u>

年內虧損撥備減少乃由於若干債務人已於年內結算長期貿易應收款項所致。

根據該基準，於二零二零年及二零一九年七月三十一日就合約資產及融資租賃應收款項釐定之虧損撥備如下：

	預期虧損率	賬面總值 千港元	虧損撥備 千港元	賬面淨值 千港元
合約資產				
於二零二零年七月三十一日	0.5%	<u>22,769</u>	<u>(118)</u>	<u>22,651</u>
於二零一九年七月三十一日	0.6%	<u>18,441</u>	<u>(107)</u>	<u>18,334</u>
融資租賃應收款項				
於二零二零年七月三十一日	0.2%	<u>98,358</u>	<u>(152)</u>	<u>98,206</u>
於二零一九年八月一日	不適用	<u>78,824</u>	<u>-</u>	<u>78,824</u>

38. 財務風險管理目標及政策 – 續

(ii) 信貸風險及減值評估 – 續

金融資產減值 – 續

貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項 – 續

貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項的虧損撥備變動如下：

	貿易 應收款項 千港元	合約資產 千港元	融資租賃 應收款項 千港元	總計 千港元
於二零一八年八月一日	169	2	-	171
年內於綜合損益確認之虧損撥備 增加	<u>706</u>	<u>105</u>	<u>-</u>	<u>811</u>
於二零一九年七月三十一日及 二零一九年八月一日	875	107	-	982
年內於綜合損益確認之虧損撥備 (減少)／增加	<u>(113)</u>	<u>11</u>	<u>152</u>	<u>50</u>
於二零二零年七月三十一日	<u><u>762</u></u>	<u><u>118</u></u>	<u><u>152</u></u>	<u><u>1,032</u></u>

貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項在合理預期無法收回時予以撇銷。截至二零二零年及二零一九年七月三十一日止年度，並無撇銷撥備。

按攤銷成本列賬的其他金融資產

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

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 38. 財務風險管理目標及政策 - 續

#### (ii) 信貸風險及減值評估 - 續

##### 金融資產減值 - 續

##### 按攤銷成本列賬的其他金融資產 - 續

為儘量減少已付按金及其他應收款項之信貸風險，本集團管理層密切監控所採取的跟進措施以收回超過180天未結算之任何應收款項結餘。此外，本集團監控每筆應收款項的後續結算情況，以確保就不可收回款項作出充足的減值虧損。此外，本集團根據預期信貸虧損模式對其他結餘個別地進行減值評估。就此而言，本公司董事認為本集團有關已付按金及其他應收款項的信貸風險明顯減低。

於二零二零年七月三十一日就按攤銷成本列賬的其他金融資產的虧損撥備如下：

	已付按金及 其他應收款項 千港元
於二零一八年八月一日	326
透過收購一間附屬公司增添	951
結算已付按金及其他應收款項後之減值虧損撥回	(954)
匯兌調整	3
	<hr/>
於二零一九年七月三十一日及二零一九年八月一日	326
出售附屬公司	(326)
	<hr/>
於二零二零年七月三十一日	<u><u>-</u></u>

38. 財務風險管理目標及政策 – 續

(iii) 流動資金風險

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

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

	按要求或 於一年內 千港元	一至兩年 千港元	兩至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現總額 千港元	貼現 千港元	總計 千港元
於二零二零年七月三十一日							
貿易及其他應付款項以及 已收按金	39,446	11,627	6,751	305	58,129	-	58,129
租賃負債	86,105	66,608	49,059	7,747	209,519	(27,158)	182,361
股東貸款	-	15,000	-	-	15,000	(1,877)	13,123
	<u>125,551</u>	<u>93,235</u>	<u>55,810</u>	<u>8,052</u>	<u>282,648</u>	<u>(29,035)</u>	<u>253,613</u>
於二零一九年七月三十一日							
貿易及其他應付款項以及 已收按金	45,018	2,276	9,665	756	57,715	-	57,715

資本管理

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

本集團之資本架構由本公司權益股東應佔權益組成，包括股東貸款減現金及現金等價物、股本及儲備，分別披露於附註22、26、27及29。

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 38. 財務風險管理目標及政策 - 續

#### 資本管理 - 續

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

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

#### 公平值計量

本公司董事已評估金融資產及金融負債(包括受限制現金、現金及現金等價物、貿易應收款項及合約資產、已付按金及其他應收款項、貿易及其他應付款項及已收按金)之公平值，該公平值基本與其賬面值相若，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。

39. 本公司財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司財務狀況表

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之投資	42,790	42,790
<b>流動資產</b>		
其他應收款項	138	544
應收一名董事之款項	-	480
應收附屬公司之款項	8,763	3,192
	8,901	4,216
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	1,335	932
應付附屬公司之款項	22,171	31,529
	23,506	32,461
<b>流動負債淨額</b>	<b>(14,605)</b>	<b>(28,245)</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>28,185</b>	<b>14,545</b>
<b>非流動負債</b>		
股東貸款	13,123	-
<b>資產淨值</b>	<b>15,062</b>	<b>14,545</b>
<b>權益</b>		
股本	4,112	4,112
儲備(附註39(b))	10,950	10,433
<b>總權益</b>	<b>15,062</b>	<b>14,545</b>

本公司財務狀況表於二零二零年九月二十八日獲董事會批准及授權公佈，並由下列董事代表簽署：

董事  
袁雙順先生

董事  
歐兆聰先生

## 綜合財務報表附註

截至二零二零年七月三十一日止年度

### 39. 本公司財務狀況表及儲備變動 - 續

#### (b) 本公司儲備變動

	股份溢價 千港元	特別儲備 千港元 (附註)	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一八年八月一日	24,394	42,276	-	(9,733)	56,937
年內虧損及全面虧損總額	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(46,504)</u>	<u>(46,504)</u>
於二零一九年七月三十一日及 二零一九年八月一日	24,394	42,276	-	(56,237)	10,433
年內虧損及全面虧損總額	-	-	-	(6,048)	(6,048)
非即期免息股東貸款產生之 視作資本注資	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,565</u>	<u>-</u>	<u>6,565</u>
於二零二零年七月三十一日	<u>24,394</u>	<u>42,276</u>	<u>6,565</u>	<u>(62,285)</u>	<u>10,950</u>

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

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

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收益	188,422	103,165	37,240	47,399	124,799
服務成本	(129,927)	(85,489)	(33,622)	(33,940)	(92,435)
毛利	58,495	17,676	3,618	13,459	32,364
其他收入及收益	4,206	2,738	4,784	3,058	3,726
透過損益按公平值列賬的 金融資產公平值變動	-	-	(2,915)	(1,749)	-
行政及其他營運開支	(20,624)	(20,812)	(23,653)	(25,953)	(18,219)
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	(50)	(811)	(17)	(646)	-
營運溢利／(虧損)	42,027	(1,209)	(18,183)	(11,831)	17,871
融資成本	(21,075)	-	-	-	(3)
除所得稅前溢利／(虧損)	20,952	(1,209)	(18,183)	(11,831)	17,868
所得稅開支	(9,189)	(2,442)	(490)	(578)	(3,198)
年內溢利／(虧損)	11,763	(3,651)	(18,673)	(12,409)	14,670
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	(731)	88	-	-	-
年內其他全面(虧損)／收入	(731)	88	-	-	-
年內全面收入／(虧損)總額(扣除 所得稅)	11,032	(3,563)	(18,673)	(12,409)	14,670
以下應佔年內溢利／(虧損)：					
本公司擁有人	11,650	(7,051)	(14,651)	(11,387)	14,722
非控股權益	113	3,400	(4,022)	(1,022)	(52)
年內溢利／(虧損)	11,763	(3,651)	(18,673)	(12,409)	14,670
以下應佔年內全面收入／(虧損)總額：					
本公司擁有人	10,919	(6,963)	(14,651)	(11,387)	14,722
非控股權益	113	3,400	(4,022)	(1,022)	(52)
年內全面收入／(虧損)總額	11,032	(3,563)	(18,673)	(12,409)	14,670
<b>資產及負債</b>					
總資產	363,162	141,946	85,562	100,625	121,171
總負債	(265,279)	(68,974)	(8,553)	(4,943)	(13,480)
資產淨值	97,883	72,972	77,009	95,682	107,691
本公司擁有人應佔權益	98,633	73,835	81,211	95,862	107,249
非控股權益	(750)	(863)	(4,202)	(180)	442