

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

CHINA ALL NATION INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP LIMITED

中國全民國際控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8170)

達成復牌條件 及 恢復買賣

本公司財務顧問



茲提述中國全民國際控股集團有限公司(「本公司」)日期分別為二零一九年五月三日、二零一九年五月十日、二零一九年七月二十九日、二零一九年八月二日、二零一九年十月十一日、二零一九年十一月一日、二零二零年一月三十日、二零二零年四月二十九日、二零二零年八月四日及二零二零年十月三十日的公告，內容有關(其中包括)本公司股份(「股份」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)暫停買賣(統稱「該等公告」)。除另有界定外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具相同涵義。

達成復牌條件

誠如該等公告所披露，聯交所要求本公司於十二個月的補救期內證明其重新遵守GEM上市規則第17.26條(「復牌條件」)。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，本公司已透過多份呈文向聯交所證明，本公司已於二零二零年十月三十一日前達成復牌條件，其詳情載列如下：

證明其遵守GEM上市規則第17.26條

本集團繼續主要從事分租及管理業務(「分租業務」)、室內設計及裝飾服務以及提供

土木工程諮詢、承包及項目管理(「原有業務」)。本集團目前於香港及中華人民共和國(「中國」)經營業務。

董事會一直採取多項措施改善本集團的業務實力，包括但不限於(i)積極獲取新合約以保持增長勢頭；(ii)實施提高盈利能力的措施；(iii)實行分散總體業務風險的策略；(iv)實施嚴格的成本控制措施；及(v)實施監控措施以盡量減低COVID-19疫情的影響。

本公司於二零二零年九月二十八日刊發本集團截至二零二零年七月三十一日止年度的經審核綜合業績。根據截至二零二零年七月三十一日止年度的經審核綜合年度業績，本集團的收益較過往年度錄得約82.6%的顯著增幅，同時本集團財務業績扭虧為盈，由截至二零一九年七月三十一日止年度的淨虧損約3,700,000港元增加至截至二零二零年七月三十一日止年度的純利約11,800,000港元。鑒於本集團持續改善其經營及財務業績，本公司已向聯交所證明其遵守GEM上市規則第17.26條。

下表載列截至二零二零年七月三十一日止年度本集團各業務部門的收益明細：

(千港元)

物業分租	50,310
分租管理	29,829
協同工作空間	5,030
室內設計及裝飾	92,770
原有業務	10,483
	<hr/>
總計	188,422
	<hr/> <hr/>

下表載列本集團截至二零二零年七月三十一日止年度的財務表現：

(千港元)

收益	188,422
毛利	58,495
純利	11,763
	<hr/> <hr/>

物業分租

就本集團的物業分租業務而言，本集團已洞悉中國一線城市企業對分租辦公室物業的需求及需要，原因為中國的初創及中小型企業的數量不斷增加，該等企業通常規模有限，可能無力負擔及／或無須進行甲級商業大樓及／或黃金地段的商業大樓的整層出租。因此，本集團利用其上市地位及財務資源尋求合適的辦公室物業，並與業主訂立總租賃，以進一步細分辦公室物業並分租予分租方。

本集團在物業分租業務方面擁有其自身的競爭優勢，包括(其中包括)：(i)本集團在分租規劃及管理方面擁有行業專有技術及專長；(ii)本集團向分租方提供高價值租賃；(iii)本集團向分租方提供綜合一站式室內設計及裝飾業務服務；(iv)本集團於聯交所的上市地位使其能獲得業主及分租方的信任；及(v)本集團向分租方提供全面的增值服務(即提供共用設施，包括會議室、接待處及食品儲藏室)。

下文載列分別於二零一九年及二零二零年七月三十一日，物業分租的總租賃面積、閒置面積及閒置率。

	於	
	二零一九年 七月三十一日	二零二零年 七月三十一日
總租賃面積(平方米)	26,611	32,028
總閒置面積(平方米)	4,895	2,709
閒置率	<u>18.4%</u>	<u>8.5%</u>

據悉，於截至二零一九年及二零二零年七月三十一日止兩個年度，本集團分租物業的閒置率錄得下跌趨勢。而總租賃的租金成本指主要成本部分，較低的閒置率表明本集團可實現充分使用其分租物業並由此獲取較高收益。鑒於本集團總租賃的月租成本相對穩定，故不斷下降的閒置率導致截至二零二零年七月三十一日止年度分租物業較高的毛利及毛利率。

下表載列分別於二零一九年及二零二零年七月三十一日的物業分租的詳情(包括租賃物業數目、已訂約建築面積規模、分租方／客戶數目及分租合約數目)：

物業分租	於二零一九年七月三十一日				於二零二零年七月三十一日			
	已訂約 建築面積				已訂約 建築面積			
	租賃物業 數目	規模 (平方米)	分租方／ 客戶數目	分租合約 數目	租賃物業 數目	規模 (平方米)	分租方／ 客戶數目	分租合約 數目
物業分租	8	26,611	84	90	8	32,028	109	117

此外，本集團物業分租及協同工作空間已屆滿合約的過往續簽率(直至二零二零年八月三十一日)約為89.3%。該續簽率乃基於本集團成功與現有客戶續簽或於該等合約屆滿後的一個月內尋得新客戶的分租物業／協同工作空間合約數目計算。另一方面，本集團被客戶提早終止的合約的過往合約替代率(直至二零二零年八月三十一日)約為74.7%。該替代率乃基於本集團能夠在兩個月期間內尋得新客戶的獲提早終止租賃數目計算。董事認為，兩個月期限為評估提前終止的租賃的續簽率的恰當時間段，原因為本集團一般會向客戶收取相當於兩至三個月租金的按金，而本集團保留倘客戶在到期日之前終止租賃則沒收該等按金的權利。經計及(i)根據與客戶訂立的合約的條款屆滿，及(ii)於到期日前被客戶終止的合約的過往續簽率，本集團的平均續簽率約為80.0%。

下文載列本集團於二零二零年九月十五日物業分租子分部項下現有合約(將於截至二零二一年七月三十一日、二零二二年七月三十一日、二零二三年七月三十一日止年度及從二零二三年八月一日開始的期間到期)的數目明細。

將於相關年度到期的	截至	截至	截至	從	總計
	二零二一年 七月三十一日 止年度	二零二二年 七月三十一日 止年度	二零二三年 七月三十一日 止年度	二零二三年 八月一日 開始的期間	
二零二零年九月十五日 現有物業分租合約數目	48	58	9	5	120

由於中國的初創及中小型企業的數量不斷增加，進一步推高對分租物業的需求，本集團計劃日後繼續尋求甲級商業大樓及／或黃金地段的商業大樓。本集團將針對位於一線城市市中心且臨近主要交通樞紐的物業。此舉將提高本集團分租物業的吸引力，並維持其市場定位，以針對該等物色黃金地段的優質辦公室物業的小型企業。此外，本集團將尋求優化空間及潛力較大的物業及分租工程，提高利用率，以創造最高回報。

分租管理

就本集團的分租管理業務而言，此業務為一項以需求為導向的服務，針對需要全國佈局的企業。一般而言，覆蓋全國的大型企業將設立內部租賃部門，負責處理中國不同地區的租賃事宜。然而，維持該部門運轉的成本高昂，更重要的是，令企業承擔繁重的負擔，原因為服務性質通常與其主要業務並無關連。因此，其產生對分租管理的需求，其中本集團作為一站式服務提供商，可以滿足所有租賃需求並代表客戶處理不同的租賃問題。客戶僅需將其需求傳達至本集團，而無需逐個與位於中國不同城市的不同業主進行協商，因此，本集團的分租管理服務將能夠最大程度地減少客戶的投入及資源，進而可以有效地將該等投入及資源用於核心創收業務。

本集團在分租管理業務方面擁有其自身的競爭優勢，包括(其中包括)：(i)本集團於物業管理方面擁有豐富經驗以及與業主建立的成熟網絡使本集團得以提供優質的分租管理；(ii)本集團提供量身定制的綜合服務以滿足客戶的不同需求；及(iii)本集團利用其分租業務的整體運營及上市地位樹立專業形象。

分租管理的業務運營不斷穩步擴張，且分租管理項下的客戶及合約數目呈上漲趨勢。下文載列分別於二零一九年七月三十一日及二零二零年七月三十一日分租管理項下客戶及合約數目以及總租賃面積之概述。

	於	
	二零一九年 七月三十一日	二零二零年 七月三十一日
客戶數目	5	12 ^(附註)
合約數目	77	141
總租賃面積(平方米)	<u>32,581</u>	<u>59,732</u>

附註：本集團與該中國保險公司的若干附屬公司訂立分租管理合約。倘將該等附屬公司視為單一客戶，則於二零二零年七月三十一日的客戶數目將為9名。

下表概述本集團於二零二零年九月十五日分租管理子分部項下現有合約(將於截至二零二一年七月三十一日、二零二二年七月三十一日、二零二三年七月三十一日止年度及從二零二三年八月一日開始的期間到期)的數目。

	截至	截至	截至	從	總計
	二零二一年 七月三十一日 止年度	二零二二年 七月三十一日 止年度	二零二三年 七月三十一日 止年度	二零二三年 八月一日 開始的期間	
將於相關年度到期的					
二零二零年九月十五日					
現有分租管理合約數目	39	47	33	25	144

本集團將於日後緊跟最新的市場趨勢，尤其是在尋求不同城市的潛在物業方面不斷更新其數據庫及資料來源，以滿足客戶的規格要求。本集團將繼續為客戶服務代表提供專業培訓，以令其及時解決客戶的租賃問題並與客戶維持良好的關係。本集團亦將尋求擴大其溝通渠道，並對線上溝通投入額外資源，旨在改善用戶體驗並以更及時及有效的方式提供援助。此外，本集團將繼續與第三方服務提供商建立業務網絡。由於客戶可能要求本集團在不同城市協助提供各類租賃服務，故與第三方服務提供商建立的廣泛網絡將使本集團得以為客戶提供更全面的服務。

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)予客戶及本集團租賃物業的分租方，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。

室內設計及裝飾

本集團於二零一九年初在其香港裝飾業務團隊的協助下，開始在中國進行室內設計及裝飾業務，以開發本集團分租方的設計及裝飾需求。隨着分租業務的不斷擴張，本集團提供的設計及裝飾已成為業務不可分割的一部分，以及本集團一站式服務的特色。由於本集團自分租業務設計及裝飾服務積累的經驗及往績記錄，本集團能夠從外部客戶取得項目。就向本集團分租方提供設計及裝飾服務而言，本集團將專注培訓及培養客戶服務代表在建立關係方面的軟技能，包括談判技巧、溝通技巧及商業敏銳度。由於本集團部分分租方可能並不知悉本集團提供的一站式服務，故本集團須依賴客戶服務代表，彼等將於分租方與本集團建立業務關係時接觸分租方，並每日向分租方推廣本集團的室內設計及裝飾業務。

本集團在室內設計及裝飾業務方面擁有自身的競爭優勢，其中包括：(i)本集團已與業主建立關係，且熟悉分租物業的狀況，故向本集團分租方提供設計及裝飾服務通常較容易且產生的管理成本較少；及(ii)本集團已與其主要分包商及材料供應商建立並維持穩定關係，原因為本集團持續委聘彼等為分租方進行設計及裝飾服務。

下文載列截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團來自分租方及外部客戶之室內設計及裝飾業務的收益及客戶數目明細。

	截至二零二零年 七月三十一日止年度	
	總收益 (千港元)	客戶數目
外部客戶		
— 中國	39,314	3
— 香港	24,493	15 ^(附註)
小計	63,807	18
分租方(中國)		
— 物業分租	24,330	8
— 分租管理	4,633	3 ^(附註)
小計	28,963	11
總計	92,770	29

附註：若干客戶已向本集團授出兩個或以上項目。

展望未來，本集團旨在與市場上不同物業發展商、顧問及分包商建立業務關係。其將透過參與研討會、貿易展覽及展會，努力與行業監管機構及參與者進行交流。本集團將進行線上營銷，以推廣其業務營運及提升知名度。該等業務發展工作將令本集團與業內的持份者建立聯繫，亦將增加其取得新項目的機會。

原有業務

在香港建造業不景氣的情況下，為爭取原有業務的新合約，本集團已採取並將繼續採取更進取的方式尋求新合約，包括但不限於放寬合約的付款條款，以提高其競爭力。

展望未來，董事將繼續於香港發展原有業務，同時持續在中國拓展本集團的其他業務。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。

鑒於上述業務，截至二零一九年及二零二零年七月三十一日止兩個年度，本集團於營運資本及已付稅項變動前，錄得正常及一般業務過程中的營運活動所得之正現金流量總額約81,295,000港元，因此，本公司謹此認為，其已達成復牌條件，可證實其遵守GEM上市規則第17.26條。

COVID-19疫情的影響

COVID-19疫情對中國的宏觀經濟狀況造成影響，從而影響了本集團在中國開展的分租業務的運營。

於評估COVID-19疫情造成的影響時，董事亦對本集團的運營及財務數據進行評估。

本公司謹此表示，分租合約及分租方的數目實際上分別從截至二零一九年七月三十一日的167份及89名分別增加至截至二零二零年七月三十一日的258份及121名。

本集團於截至二零二零年七月三十一日的已訂約建築面積規模較截至二零一九年七月三十一日有所增加。

本集團的經審核收益亦由截至二零一九年七月三十一日止年度的約103,200,000港元增加約85,300,000港元或約82.6%至截至二零二零年七月三十一日止年度的約188,400,000港元，並由截至二零一九年七月三十一日止年度的淨虧損約3,700,000港元的狀態改善為截至二零二零年七月三十一日止年度的純利約11,800,000港元。

基於上述運營及財務數據，董事認為該等增長表明本集團分租業務的發展，而COVID-19對本集團分租業務的負面影響並不重大。

恢復買賣

股份已於二零一九年十一月一日上午九時正起於聯交所暫停買賣。由於復牌條件已達成，本公司已向聯交所申請自二零二零年十一月十七日上午九時正起恢復股份買賣。

股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

承董事會命
中國全民國際控股集團有限公司
主席
林燁

香港，二零二零年十一月十六日

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

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

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