

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

中國全民國際控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8170)

截至二零二一年一月三十一日止六個月 之中期業績公告

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM的特色

GEM的定位乃為相比起聯交所上市的其他公司帶有更高投資風險的中小型公司提供上市的市場。有意投資者應了解投資於此類公司的潛在風險，並應經審慎周詳考慮後方作出投資決定。

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

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

本公告之資料乃遵照聯交所GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)而刊載，旨在提供有關中國全民國際控股集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)的資料，本公司董事(「董事」)對本公告共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺騙成份，亦無遺漏其他事項而使本公告所載陳述或本公告有所誤導。

財務摘要

截至二零二一年一月三十一日止六個月之財務摘要

- 於截至二零二一年一月三十一日止六個月(「**相關期間**」)，本集團的收益約為**88,300,000**港元，相較截至二零二零年一月三十一日止六個月增加約**8,200,000**港元或約**10.2%**。
- 於**相關期間**，本公司擁有人應佔溢利約為**5,200,000**港元，相較截至二零二零年一月三十一日止六個月溢利增加約**700,000**港元或約**14.5%**，主要是由於**相關期間**本集團的分租及室內設計服務及裝飾業務產生的收益增加。
- 董事會**不建議**就**相關期間**派付股息。

簡明綜合財務報表審閱報告



Moore Stephens CPA Limited

801-806 Silvercord, Tower 1,
30 Canton Road, Tsimshatsui,
Kowloon, Hong Kong

T +852 2375 3180

F +852 2375 3828

www.moore.hk

大華馬施雲
會計師事務所有限公司

致中國全民國際控股集團有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

緒言

本核數師(以下簡稱「本行」)已審閱第7頁至第36頁所載中國全民國際控股集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的簡明綜合財務報表,其內容涵蓋於二零二一年一月三十一日的簡明綜合財務狀況表、及截至該日止六個月期間的相關簡明綜合損益及其他全面收入表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表、及其他說明附註。香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則規定,簡明綜合中期財務資料之報告之編製須符合當中訂明之相關條文,以及由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。

貴公司董事負責根據香港會計準則第34號擬備及呈列該等簡明綜合財務報表。本行的責任是基於吾等的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論,並按照協定的委聘條款僅向閣下(作為整體)報告,除此之外本公告別無其他目的。本行不會就本公告的內容向任何其他人士負上或承擔責任。

審閱範圍

本行已根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第2410號「實體獨立核數師對中期財務資料的審閱」進行審閱。簡明綜合財務報表審閱工作包括主要向負責財務會計事項的人員詢問,並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核的範圍為小,故不能保證本行會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此本行不會發表任何審核意見。

簡明綜合財務報表審閱報告

其他事項

貴集團截至二零二一年一月三十一日止三個月的簡明綜合損益及其他全面收益表及比較資料未經審核及未經審閱，而 貴集團截至二零二一年一月三十一日止六個月的簡明綜合財務報表的比較資料連同該等簡明綜合財務報表的相關附註乃按自願原則審核。

結論

根據本行的審閱工作，本行並無注意到任何事項，使本行相信簡明綜合財務報表在所有重大方面並無按照《香港會計準則第34號》的規定編製。

大華馬施雲會計師事務所有限公司

執業會計師

洪編舫

執業證書編號：P05419

香港，二零二一年三月十二日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年一月三十一日止六個月

	附註	截至一月三十一日 止三個月		截至一月三十一日 止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
收益	4	36,226	42,712	88,257	80,080
服務成本		<u>(26,118)</u>	<u>(27,123)</u>	<u>(63,721)</u>	<u>(52,718)</u>
毛利		10,108	15,589	24,536	27,362
其他收入及收益	5	1,753	617	2,800	1,282
行政及其他經營開支		<u>(4,254)</u>	<u>(5,332)</u>	<u>(9,770)</u>	<u>(10,508)</u>
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		<u>(748)</u>	<u>(529)</u>	<u>(748)</u>	<u>(1,191)</u>
融資成本	6	<u>(4,284)</u>	<u>(3,544)</u>	<u>(8,645)</u>	<u>(8,083)</u>
除所得稅前溢利	7	2,575	6,801	8,173	8,862
所得稅開支	8	<u>(1,001)</u>	<u>(2,835)</u>	<u>(3,021)</u>	<u>(4,145)</u>
期內溢利		<u>1,574</u>	<u>3,966</u>	<u>5,152</u>	<u>4,717</u>
期內其他全面收入／(虧損)					
其後或會重新分類至損益的項目：					
折算境外業務財務報表的匯兌差額		<u>4,149</u>	<u>(268)</u>	<u>6,626</u>	<u>(758)</u>
期內全面收入總額，扣除所得稅		<u>5,723</u>	<u>3,698</u>	<u>11,778</u>	<u>3,959</u>
以下人士應佔期內溢利／(虧損)：					
本公司擁有人		1,578	3,931	5,157	4,504
非控股權益		<u>(4)</u>	<u>35</u>	<u>(5)</u>	<u>213</u>
		<u>1,574</u>	<u>3,966</u>	<u>5,152</u>	<u>4,717</u>

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年一月三十一日止六個月

附註	截至一月三十一日 止三個月		截至一月三十一日 止六個月		
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年	
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)	
以下人士應佔期內全面收入／(虧損)					
總額：					
本公司擁有人	5,727	3,663	11,783	3,746	
非控股權益	(4)	35	(5)	213	
	<u>5,723</u>	<u>3,698</u>	<u>11,778</u>	<u>3,959</u>	
本公司擁有人應佔每股盈利					
一 每股基本及攤薄盈利(港仙)	9	0.38	1.0	1.25	1.1

股息詳情於本公司簡明綜合財務報表附註10披露。

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年一月三十一日

	附註	於二零二一年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 七月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	1,113	1,314
投資物業	12	86,763	95,937
使用權資產		689	1,155
融資租賃應收款項	13	48,494	52,864
商譽		230	230
已付按金		17,781	21,935
		<u>155,070</u>	<u>173,435</u>
流動資產			
貿易應收款項	14	19,564	21,661
合約資產	14	27,914	22,651
融資租賃應收款項	13	41,977	45,342
預付款項、已付按金及其他應收款項	15	19,565	15,742
受限制現金	16	1,786	1,635
現金及現金等價物	16	103,582	82,696
		<u>214,388</u>	<u>189,727</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	59,816	43,574
合約負債		—	430
租賃負債	18	76,266	72,179
應收一名股東貸款	19	13,841	—
應繳稅項		4,884	4,844
		<u>154,807</u>	<u>121,027</u>
流動資產淨值		<u>59,581</u>	<u>68,700</u>
總資產減流動負債		<u>214,651</u>	<u>242,135</u>
非流動負債			
已收按金	17	12,178	18,683
遞延稅項負債		1,135	2,264
租賃負債	18	90,922	110,182
應收一名股東貸款	19	—	13,123
		<u>104,235</u>	<u>144,252</u>
資產淨值		<u><u>110,416</u></u>	<u><u>97,883</u></u>

簡明綜合財務狀況表

於二零二一年一月三十一日

	附註	於二零二一年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 七月三十一日 千港元 (經審核)
權益			
股本	20	4,112	4,112
儲備	21	<u>106,304</u>	<u>94,521</u>
本公司擁有人應佔權益		110,416	98,633
非控股權益		<u>—</u>	<u>(750)</u>
總權益		<u><u>110,416</u></u>	<u><u>97,883</u></u>

簡明綜合權益變動表

截至二零二一年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔			小計 千港元	非控股 權益 千港元	權益 總額 千港元
	股本 千港元 (附註20)	股份 溢價 千港元	其他 儲備 千港元 (附註21)			
於二零一九年八月一日(經審核)	4,112	24,394	52,643	81,149	(863)	80,286
期內溢利	—	—	4,504	4,504	213	4,717
期內其他全面收入						
折算境外業務財務報表的 匯兌差額	—	—	(758)	(758)	—	(758)
期內全面收入總額	—	—	3,746	3,746	213	3,959
非即期免息股東貸款產生 之視作注資(附註19)	—	—	6,565	6,565	—	6,565
於二零二零年一月三十一日(經審核)	4,112	24,394	62,954	91,460	(650)	90,810
於二零二零年八月一日(經審核)	4,112	24,394	70,127	98,633	(750)	97,883
期內溢利/(虧損)	—	—	5,157	5,157	(5)	5,152
期內其他全面收入						
折算境外業務財務報表的 匯兌差額	—	—	6,626	6,626	—	6,626
期內全面收入/(虧損)總額	—	—	11,783	11,783	(5)	11,778
出售附屬公司	—	—	—	—	755	755
於二零二一年一月三十一日 (未經審核)	4,112	24,394	81,910	110,416	—	110,416

簡明綜合現金流量表

截至二零二一年一月三十一日止六個月

	附註	截至一月三十一日止六個月	
		二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
經營活動的現金流量			
經營產生的現金淨額		75,846	24,791
已繳所得稅		(4,143)	(1,206)
已收取利息		649	241
		<u>72,352</u>	<u>23,826</u>
投資活動的現金流量			
出售一間附屬公司的現金流入淨額	23	505	—
購買物業、廠房及設備	11	(141)	(73)
		<u>364</u>	<u>(73)</u>
融資活動的現金流量			
支付租賃負債本金部分		(46,877)	(29,196)
已付利息	6	(7,927)	(7,220)
		<u>(54,804)</u>	<u>(36,416)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		17,912	(12,663)
期初現金及現金等價物		82,696	65,518
匯率變動之影響		2,974	(378)
期末現金及現金等價物，以銀行及手頭現金表示	16	<u>103,582</u>	<u>52,477</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年一月三十一日止六個月

1. 一般資料

中國全民國際控股集團有限公司(「本公司」)，根據開曼群島公司法登記註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已發行股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM上市。本公司股份已自二零二零年十一月十七日起於聯交所恢復買賣。

自二零二零年十二月十六日起，本公司註冊辦事處的地址為Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司香港主要營業地點的地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心29樓2918室。

本公司為投資控股公司及其附屬公司主要於香港從事提供土木工程諮詢及承包服務、於中華人民共和國(「中國」)提供物業分租及管理業務以及於香港及中國提供室內設計服務及裝飾工程服務。

2. 編製基準

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

截至二零二一年一月三十一日止六個月的簡明綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(「本集團」)，其中載有簡明綜合財務報表及經選定的說明附註。

簡明綜合中期財務資料的編製符合香港會計準則第34號，要求管理層須就影響政策應用以及資產及負債、收入及開支的呈報金額作出至目前為止的判斷、估計及假設。實際結果或會有別於該等估計。

除採用附註3所披露之新訂及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋外，簡明綜合財務報表已按照截至二零二零年七月三十一日止年度之年度財務報表所採納的相同會計政策而編製。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年一月三十一日止六個月

2. 編製基準 - 續

簡明綜合財務報表已以港元(「港元」)呈列，除另有指明外，所有價值均調整至最接近的千位數。簡明綜合財務報表載有簡明綜合財務報表及經選定的說明附註。該等附註中載有對了解本集團自刊發二零二零年年度綜合財務報表的財務狀況及表現變動屬重大的事件及交易說明。該等簡明綜合財務報表及當中附註並不包含一整套按香港財務報告準則編製之財務報表所需的所有資料，並應與本集團截至二零二零年七月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱覽。

本公司截至二零二一年一月三十一日止六個月的簡明綜合財務報表已由本公司獨立核數師及審核委員會審閱，惟比較數字已由本公司獨立核數師按自願原則審核。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已就編製本集團簡明綜合財務報表首次應用香港會計師公會頒佈的自二零二零年八月一日或之後開始的會計期間強制生效的以下修訂：

香港會計準則第1號(經修訂)及 香港會計準則第8號之修訂本	重大性之定義
香港財務報告準則第3號(經修訂)之修訂本	業務之定義
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號之修訂本	利率基準改革

本期間應用香港財務報告準則中對框架概念的提述之修訂本及香港財務報告準則之修訂本對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或本集團該等簡明綜合財務報表所載之披露事項並無構成任何重大影響。

本集團新採納的會計政策

本集團已採納以下於本中期期間與本集團相關之會計政策：

政府補助

作為本集團已產生的開支或虧損的補償或旨在為本集團提供即時財務資助(而無未來相關成本)的應收款項的與收入有關之政府補助於其成為應收款項的期間內於損益內確認。有關補助於「其他收入及收益」呈列。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年一月三十一日止六個月

4. 收益及分部資料

收益(亦為本集團的營業額)，指日常業務過程中提供承包、室內設計服務及裝飾工程以及物業分租及管理服務的收益。截至二零二一年一月三十一日止六個月確認的收益如下：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
物業分租的收益：		
總租金收入	32,500	26,214
融資租賃應收款項的融資收入	4,073	3,783
分租使用權資產之淨收入	3,862	7,029
來自香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益，按商品 或服務類別：		
承包	4,070	5,403
室內設計及裝飾工程	38,018	33,692
物業管理費收入及增值服務	5,734	3,959
	<u>88,257</u>	<u>80,080</u>

分部呈報

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

本集團經營及呈報分部分析如下：

承包：作為香港承建商承接一般建築工程。

室內設計及裝飾工程：於香港及中國提供室內設計服務及裝飾工程。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年一月三十一日止六個月

4. 收益及分部資料 - 續

分部呈報 - 續

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簡明綜合損益及其他全面收入表的計量方式一致。

董事根據分部業績的計量評估營運分部的表現。未分配企業開支、所得稅開支與其他單獨及非經常性的主要項目並未計入分部業績。

分部資產主要包括簡明綜合財務狀況表內披露的流動資產及非流動資產，惟受限制現金、現金及現金等價物、未分配物業、廠房及設備、未分配使用權資產以及未分配企業資產(原因為該等資產乃以組合基準管理)除外。

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年一月三十一日止六個月

4. 收益及分部資料 - 續

分部呈報 - 續

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

	承包 千港元	室內設計及 裝飾 千港元	物業分租及 管理服務 千港元	總計 千港元
截至二零二一年一月三十一日止六個月(未經審核)				
來自外部客戶的收益及按收益確認時間分拆 於一段時間轉讓的服務	4,070	38,018	46,169	88,257
可呈報分部溢利	1,385	6,520	8,103	16,008
出售附屬公司收益(附註5)				1,296
未分配企業開支				(9,131)
除所得稅前溢利				8,173
所得稅開支				(3,021)
期內溢利				5,152
以下各項計入分部業績：				
股東貸款之估算利息回撥	—	—	718	718
投資物業折舊	—	—	22,440	22,440
物業、廠房及設備折舊	—	84	326	410
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	—	695	53	748
於二零二一年一月三十一日(未經審核)				
分部資產	7,885	45,108	202,071	255,064
未分配資產				114,394
合併總資產				369,458
以下各項計入分部資產：				
添置非流動資產	—	—	27,393	27,393
分部負債	2,872	33,560	213,716	250,148
應繳稅項				4,884
遞延稅項負債				1,135
未分配負債				2,875
合併總負債				259,042

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年一月三十一日止六個月

4. 收益及分部資料 – 續

分部呈報 – 續

	承包 千港元	室內設計及 裝飾 千港元	物業分租及 管理服務 千港元	總計 千港元
截至二零二零年一月三十一日止六個月(經審核)				
來自外部客戶的收益及按收益確認時間分拆 於一段時間轉讓的服務	5,403	33,692	40,985	80,080
可呈報分部溢利	444	5,472	11,134	17,050
股東貸款之估算利息回撥 未分配企業開支				(863) (7,325)
除所得稅前溢利 所得稅開支				8,862 (4,145)
期內溢利				4,717
以下各項計入分部業績：				
投資物業折舊	—	—	17,234	17,234
物業、廠房及設備折舊	38	76	656	770
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	—	852	339	1,191
於二零二零年七月三十一日(經審核)				
分部資產 未分配資產	12,368	37,310	224,937	274,615 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 應繳稅項 遞延稅項負債 未分配負債	4,680	22,362	226,784	253,826 4,844 2,264 4,345
合併總負債				265,279

附註： 兩個期間均無分部之間的收益。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年一月三十一日止六個月

5. 其他收入及收益

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
銀行利息收入	649	241
投資物業及租賃負債的租賃終止後取消確認收益淨額	—	107
出售一間附屬公司的收益(附註23)	1,296	—
政府補助	432	—
管理費收入(附註22(a))	—	480
外匯收益淨額	—	107
增值稅減免	356	300
其他	67	47
	<u>2,800</u>	<u>1,282</u>

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
租賃負債利息	7,927	7,220
股東貸款之估算利息回撥(附註19)	718	863
	<u>8,645</u>	<u>8,083</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年一月三十一日止六個月

7. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃扣除以下各項後達致：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
確認為開支的分包成本	32,863	24,649
投資物業折舊	22,440	17,234
物業、廠房及設備折舊	429	848
使用權資產折舊	440	404
融資租賃應收款項及租賃負債的租賃終止後取消確認虧損	1,898	126
有關短期租賃之開支	2,232	1,609
僱員福利開支(包括董事酬金(附註22(b)))*：		
— 薪金及津貼	5,024	6,400
— 退休福利計劃供款(界定供款計劃)	177	313
其他開支#	419	978

* 僱員福利開支(包括董事酬金)約524,000港元(截至二零二零年一月三十一日止六個月：1,767,000港元)及約4,677,000港元(截至二零二零年一月三十一日止六個月：4,946,000港元)已分別計入服務成本及行政與其他開支。

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。自二零二零年十一月十七日起，本公司股份恢復於聯交所買賣。

8. 所得稅開支

根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)之規則及法規，本集團毋須在開曼群島及英屬處女群島繳納任何所得稅。

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，就期內於香港產生的估計應課稅溢利按8.25%或16.5%(截至二零二零年一月三十一日止六個月：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。集團實體之溢利不符合利得稅率兩級制及繼續按統一稅率16.5%課稅。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年一月三十一日止六個月

8. 所得稅開支 - 續

鑒於本集團截至二零二零年及二零二一年一月三十一日止六個月有自以往年度結轉之稅項虧損，故並無於簡明綜合財務報表內就本期間的香港利得稅計提撥備。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)乃按截至二零二一年一月三十一日止六個月中國司法權區內之適用稅率25%(截至二零二零年一月三十一日止六個月：25%)計算。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
本期－中國企業所得稅		
期內支出	4,150	3,666
遞延稅項	<u>(1,129)</u>	<u>479</u>
所得稅開支	<u><u>3,021</u></u>	<u><u>4,145</u></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5,615,000港元(二零二零年七月三十一日：約5,364,000港元)的虧損確認約34,024,000港元(二零二零年七月三十一日：約32,511,000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。

除未確認的未動用稅項虧損、過往年度根據業務合併確認及根據香港財務報告準則第16號租賃的影響所確認的遞延稅項負債外，由於本集團資產及負債稅基與其於二零二一年一月三十一日的賬面值之間並無產生其他重大暫時差額(二零二零年七月三十一日：零)，故本集團並無於簡明綜合財務報表內計入遞延稅項資產及負債。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年一月三十一日止六個月

9. 每股盈利

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
就每股基本及攤薄盈利而言，本公司擁有人應佔溢利	<u>5,157</u>	<u>4,504</u>
	股份數目 千股 (未經審核)	股份數目 千股 (經審核)
就每股基本及攤薄盈利而言的已發行普通股加權平均數	<u>411,200</u>	<u>411,200</u>

截至二零二一年一月三十一日止六個月並無潛在攤薄已發行普通股(截至二零二零年一月三十一日止六個月：無)，故每股攤薄盈利金額與每股基本盈利金額相同。

10. 股息

董事會(「董事會」)不建議就截至二零二一年一月三十一日止六個月派付中期股息(截至二零二零年一月三十一日止六個月：無)。

11. 物業、廠房及設備

截至二零二一年一月三十一日止六個月，本集團購置若干物業、廠房及設備約141,000港元(截至二零二零年一月三十一日止六個月：73,000港元)。

12. 投資物業

本集團的投資物業為與轉租業務所用的經營租賃有關的租賃物業。

於二零二一年一月三十一日，本集團之投資物業概無予以抵押，以取得本集團的任何借款(二零二零年七月三十一日：無)。

於二零二一年一月三十一日，獨立估值師評估使用收入資本化方法(二零二零年七月三十一日：收入資本化方法)得出的公平值。收入資本化法乃將現有租約(如有)的租金收入資本化，並按適當的資本化率對物業各組成部分的潛在復歸作出適當撥備。因此，第三層級投資物業於二零二一年一月三十一日的公平值約為107,276,000港元(二零二零年七月三十一日：120,941,000港元)。

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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年一月三十一日止六個月

13. 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8年(二零二零年七月三十一日：1至9年)。融資租賃應收款項包括以下各項：

	於二零二一年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 七月三十一日 千港元 (經審核)
應收融資租賃金額：		
1年	47,902	52,868
2年	31,645	34,248
3年	15,105	15,802
4年	2,612	4,604
5年及之後	3,752	4,082
未貼現租賃付款	101,016	111,604
減：未實現融資收入	(10,405)	(13,246)
應收租賃款項的現值	90,611	98,358
減：減值虧損撥備	(140)	(152)
租賃淨投資	<u>90,471</u>	<u>98,206</u>
租賃淨投資分析為		
可於12個月內收回	41,977	45,342
可於12個月後收回	48,494	52,864
	<u>90,471</u>	<u>98,206</u>

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(「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140,000港元(二零二零年七月三十一日：152,000港元)已出現減值。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年一月三十一日止六個月

14. 貿易應收款項及合約資產

	於二零二一年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 七月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))	19,868	22,423
減：信貸虧損撥備淨額	<u>(304)</u>	<u>(762)</u>
	<u>19,564</u>	<u>21,661</u>
合約資產(附註(b))	28,574	22,769
減：信貸虧損撥備淨額	<u>(660)</u>	<u>(118)</u>
	<u>27,914</u>	<u>22,651</u>
總計	<u><u>47,478</u></u>	<u><u>44,312</u></u>

附註：

(a) 貿易應收款項

於二零二零年七月三十一日及二零二一年一月三十一日，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。

於二零二一年一月三十一日，本集團貿易應收款項(扣除虧損撥備)根據發票日期的賬齡分析如下：

	於二零二一年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 七月三十一日 千港元 (經審核)
1至30日	17,651	19,069
31至60日	1,213	54
61至90日	602	54
91至365日	98	2,334
超過365日	<u>—</u>	<u>150</u>
	<u><u>19,564</u></u>	<u><u>21,661</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年一月三十一日止六個月

14. 貿易應收款項及合約資產 - 續

附註：- 續

(a) 貿易應收款項 - 續

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。

於二零二一年一月三十一日及二零二零年七月三十一日，本集團並無就該等已逾期但並無減值之貿易應收款項持有任何抵押。

(b) 合約資產

	於二零二一年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 七月三十一日 千港元 (經審核)
室內設計及裝飾工程服務	<u>27,914</u>	<u>22,651</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。於二零二一年一月三十一日，結餘亦包括保留金約6,023,000港元(二零二零年七月三十一日：2,427,000港元)。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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年一月三十一日止六個月

15. 預付款項、已付按金及其他應收款項

	於二零二一年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 七月三十一日 千港元 (經審核)
流動		
預付款項(附註(a))	6,053	12,641
已付按金	7,993	2,142
其他應收款項(附註(b))	5,519	959
	<u>19,565</u>	<u>15,742</u>

附註：

- (a) 於二零二一年一月三十一日，結餘包括金額約1,684,000港元(二零二零年七月三十一日：約1,503,000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。

於二零二一年一月三十一日，結餘亦包括金額約2,719,000港元(二零二零年七月三十一日：約9,392,000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) 於二零二一年一月三十一日，如附註23所披露，結餘主要包括有關出售嘉瑞建設有限公司(「嘉瑞建設」)的應收款項約5,465,000港元(二零二零年七月三十一日：無)。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年一月三十一日止六個月

16. 受限制現金以及現金及現金等價物

	於二零二一年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 七月三十一日 千港元 (經審核)
受限制現金	<u>1,786</u>	<u>1,635</u>
銀行現金	43,452	55,011
銀行存款	60,092	27,658
手頭現金	<u>38</u>	<u>27</u>
現金及現金等價物	<u>103,582</u>	<u>82,696</u>
受限制現金以及現金及現金等價物總額	<u><u>105,368</u></u>	<u><u>84,331</u></u>

附註：

於二零二零年七月三十一日及二零二一年一月三十一日，兩名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（「人民幣」）6,471,200元（相等於約7,777,000港元）（二零二零年七月三十一日：人民幣6,471,200元（相等於約7,159,000港元））。本集團的受限制現金約1,786,000港元（二零二零年七月三十一日：1,635,000港元）已為司法凍結所凍結。仲裁詳情載於附註25。

受限制現金以及現金及現金等價物之賬面值以下列貨幣計值：

	於二零二一年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 七月三十一日 千港元 (經審核)
港元	37,514	43,293
人民幣	<u>67,854</u>	<u>41,038</u>
	<u><u>105,368</u></u>	<u><u>84,331</u></u>

於二零二一年一月三十一日，本集團現金及現金等價物包括以人民幣計值並存放於中國的銀行之銀行現金及銀行存款約67,854,000港元（二零二零年七月三十一日：41,034,000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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年一月三十一日止六個月

17. 貿易及其他應付款項及已收按金

	於二零二一年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 七月三十一日 千港元 (經審核)
流動		
貿易應付款項(附註(a))	33,362	27,590
預收款項	1,849	1,203
已收按金(附註(b))	15,818	9,232
應計費用及其他應付款項	8,787	5,549
	<u>59,816</u>	<u>43,574</u>
非流動		
已收按金(附註(b))	12,178	18,683
	<u>12,178</u>	<u>18,683</u>
總計	<u><u>71,994</u></u>	<u><u>62,257</u></u>

附註：

- (a) 供應商概無授出信貸期(二零二零年七月三十一日：無)。

貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於二零二一年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 七月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	4,393	10,006
31至60日	4,160	6,983
61至90日	249	—
91至365日	18,953	7,212
超過365日	5,607	3,389
	<u>33,362</u>	<u>27,590</u>

- (b) 於二零二一年一月三十一日，結餘人民幣2,600,000元(相等於約3,125,000港元)(二零二零年七月三十一日：人民幣2,600,000元(相等於約2,876,000港元)來自客戶就仲裁彌償保證所收取的按金(如附註25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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年一月三十一日止六個月

18. 租賃負債

下表列示於二零二一年一月三十一日及二零二零年七月三十一日本集團租賃負債的餘下合約到期情況：

	於二零二一年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二零年 七月三十一日 千港元 (經審核)
1年內	80,408	86,105
1年以上但2年以內	58,905	66,608
2年以上但5年以內	42,943	49,059
5年以上	6,159	7,747
	<u>188,415</u>	<u>209,519</u>
減：未來利息開支總額	<u>(21,227)</u>	<u>(27,158)</u>
	<u>167,188</u>	<u>182,361</u>
租賃負債現值	167,188	182,361
減：分類為流動的部分	<u>(76,266)</u>	<u>(72,179)</u>
	<u>90,922</u>	<u>110,182</u>
非流動部分		

19. 股東貸款

於二零一九年十月十一日，林燁先生(「林先生」)(彼為董事及單一最大股東，持有本公司約28.22%的股權)簽署以本公司為受益人的溢利保證(「溢利保證」)函，據此林先生不可撤回地保證及擔保(i)本集團截至二零二零年七月三十一日止財政年度的除息稅、折舊及攤銷前的經審核綜合盈利(「EBITDA」)將不少於13,800,000港元；及(ii)本集團截至二零二一年七月三十一日止財政年度的經審核綜合EBITDA將不少於13,800,000港元。

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

貸款(i)為免息且無抵押；(ii)須於本公司刊發截至二零二一年七月三十一日止財政年度的年度業績公告後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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年一月三十一日止六個月

19. 股東貸款 - 續

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。

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
於二零一九年八月一日(經審核)	—
股東貸款所得款項	30,000
初始折現值(附註21)	(6,565)
向一名股東還款	(15,000)
修改股東貸款的虧損	2,844
估算利息回撥	1,844
	<hr/>
於二零二零年七月三十一日及二零二零年八月一日(經審核)	13,123
估算利息回撥	718
	<hr/>
於二零二一年一月三十一日(未經審核)	<u>13,841</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簡明綜合損益表確認為融資成本(附註6)。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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年一月三十一日止六個月

20. 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：		
於二零二零年七月三十一日、二零二零年八月一日(經審核)及 二零二一年一月三十一日(未經審核)	<u>2,000,000</u>	<u>20,000</u>
	普通股數目 千股	普通股 千港元
已發行及繳足：		
於二零二零年七月三十一日、二零二零年八月一日(經審核)及 二零二一年一月三十一日(未經審核)	<u>411,200</u>	<u>4,112</u>

21. 其他儲備

	合併 儲備 千港元 (附註(i))	外匯波動 儲備 千港元	法定 儲備 千港元	其他 儲備 千港元 (附註19)	保留 盈利 千港元	總計 千港元
於二零一九年八月一日(經審核)	<u>(494)</u>	<u>88</u>	<u>430</u>	<u>—</u>	<u>52,619</u>	<u>52,643</u>
期內溢利	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,504</u>	<u>4,504</u>
期內其他全面虧損						
折算境外業務財務報表的匯兌差額	<u>—</u>	<u>(758)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(758)</u>
期內全面虧損／(收入)總額	<u>—</u>	<u>(758)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,504</u>	<u>3,746</u>
非即期免息股東貸款產生之視作資本注資	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,565</u>	<u>—</u>	<u>6,565</u>
轉撥至法定儲備	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,113</u>	<u>—</u>	<u>(1,113)</u>	<u>—</u>
於二零二零年一月三十一日(經審核)	<u>(494)</u>	<u>(670)</u>	<u>1,543</u>	<u>6,565</u>	<u>56,010</u>	<u>62,954</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年一月三十一日止六個月

21. 其他儲備 - 續

	合併 儲備 千港元 (附註(i))	外匯波動 儲備 千港元	法定 儲備 千港元	其他 儲備 千港元 (附註19)	保留 盈利 千港元	總計 千港元
於二零二零年七月三十一日(經審核)	<u>(494)</u>	<u>(643)</u>	<u>3,330</u>	<u>6,565</u>	<u>61,369</u>	<u>70,127</u>
期內溢利	—	—	—	—	5,157	5,157
期內其他全面虧損						
折算境外業務財務報表的匯兌差額	<u>—</u>	<u>6,626</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,626</u>
期內全面收入總額	<u>—</u>	<u>6,626</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,157</u>	<u>11,783</u>
轉撥至法定儲備	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,341</u>	<u>—</u>	<u>(1,341)</u>	<u>—</u>
於二零二一年一月三十一日(未經審核)	<u><u>(494)</u></u>	<u><u>5,983</u></u>	<u><u>4,671</u></u>	<u><u>6,565</u></u>	<u><u>65,185</u></u>	<u><u>81,910</u></u>

附註：

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年一月三十一日止六個月

22. 關連方交易

- (a) 本集團於截至二零二一年一月三十一日止六個月並無與關連人士進行任何重大關連人士交易，惟誠如附註5所披露，林先生因於截至二零二零年一月三十一日止六個月提供行政及會計服務而產生的管理費收入480,000港元除外。
- (b) 董事及高級執行人員(即主要管理層人員)於期內的薪酬如下：

	截至一月止六個月	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
董事酬金		
短期福利：		
袍金、薪金、津貼及其他實物利益	1,550	1,702
離職僱員福利：		
退休福利計劃供款	36	45
	<u>1,586</u>	<u>1,747</u>

- (c) 林先生的一名股東的溢利保證及免息墊付貸款詳情於附註19披露。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年一月三十一日止六個月

23. 出售一間附屬公司

於二零二零年十二月三十日，本集團訂立買賣協議以將其於嘉瑞建設(擁有51%權益的間接附屬公司)的全部股權出售予一名獨立第三方(「買方」)，代價為510,000港元。出售已於二零二零年十二月三十日完成，自此，本集團並無擁有嘉瑞建設股權及控制權。出售完成日期，嘉瑞建設的資產／(負債)的賬面淨值如下：

	千港元
貿易應收款項	496
預付款項及其他應收款項	7,977
合約資產	1,204
現金及現金等價物	5
應付直接控股公司款項	(5,465)
貿易應付款項及其他應付款項	(5,064)
合約負債	(430)
應繳稅項	(264)
	<hr/>
所出售負債淨額	(1,541)
於出售日期的非控股權益	755
出售一間附屬公司的收益(附註5)	1,296
	<hr/>
以現金支付的代價總額	510
將應付直接控股公司款項轉讓至買方(附註)	5,465
	<hr/>
	5,975
	<hr/> <hr/>
截至二零二一年一月三十一日止期間與出售有關的現金流量變動：	
已收現金代價	510
所出售現金及現金等價物	(5)
	<hr/>
現金流入淨額	505
	<hr/> <hr/>

附註：餘下結餘約5,465,000港元已計入附註15(b)所披露的其他應收款項。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年一月三十一日止六個月

24. 金融工具之公平值

本公司董事已評估金融資產及金融負債(包括受限制現金、現金及現金等價物、貿易應收款項、合約資產及應收融資租賃、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)之公平值均與其賬面值相若，原因為該等金融工具均於短期內到期。

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

25. 或然負債

於二零二一年一月三十一日，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7,777,000港元)(二零二零年七月三十一日：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7,676,000港元)(二零二零年七月三十一日：人民幣6,387,200元(相等於約7,066,000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。於二零二一年一月三十一日，附屬公司銀行結餘為約人民幣1,486,000元(相等於約1,786,000港元)(二零二零年七月三十一日：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及二零二一年一月三十一日，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二零二一年一月三十一日與各份合約相關的款項約3,788,000港元(二零二零年七月三十一日：3,486,000港元)並根據二零二一年一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。於二零二一年一月三十一日，該客戶已向本集團存入人民幣2,600,000元(相等於約3,125,000港元)(二零二零年七月三十一日：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17(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。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二一年一月三十一日止六個月

25. 或然負債 - 續

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

26. 比較金額

此前計入簡明綜合損益及其他全面收入表中行政及其他經營開支內融資租賃應收款項的減值虧損撥備，本公司就貿易應收款項、合約資產及應收融資租賃減值虧損撥備重新呈列為截至二零二零年一月三十一日止六個月簡明綜合損益及其他全面收入表中的單獨項目，以符合本期間的呈列及披露。

27. 批准簡明綜合財務報表

該等簡明綜合財務報表於二零二一年三月十二日獲本公司董事批准及授權刊發。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

本公司為投資控股公司及其附屬公司主要於香港從事提供土木工程諮詢及承包服務、於中國提供物業分租及管理業務以及於香港及中國提供室內設計服務及裝飾工程服務。

董事會於二零一九年年初完成審閱本集團業務運營。於二零一九年二月舉行的董事會會議(其中包括)討論本集團的業務發展方向,並議決本集團應繼續其提供承包、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業務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。

於二零二一年一月三十一日，本集團已於中國租賃總樓面面積約32,782平方米(「平方米」)的9項大型物業，其中8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二零二一年一月三十一日達到90%以上。

管理層討論及分析

業務流程

下文流程圖顯示本集團與分租物業有關業務的各業務經營階段：



步驟1：採購物業

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

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

一旦確認潛在物業，則本集團高級管理層將審閱可行性研究。對於本集團高級管理層已批准可行性研究的物業，本集團將屆時與相關業主開始進行租賃磋商。本集團將開始對該物業進行檢查，並編製分租提案以供相關業主考慮，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。

管理層討論及分析

步驟2：分租規劃及裝修

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

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

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

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

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

管理層討論及分析

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

步驟3：尋找分租方

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

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

本集團力求與分租方維持長期關係。於評估新的分租方時，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。

管理層討論及分析

步驟4：增值服務

本集團將持續提供增值服務，有關詳情請參閱下文「服務範圍」一節。

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

服務範圍

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

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

管理層討論及分析

本集團分租物業的主要特徵一般包括：

- 產品 在裝修時尚的甲級商業大樓提供小型(100平方米至500平方米)分區的辦公物業。
- 共用設施

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

食品儲藏室 - 分租方共享一個配備冰箱、烤箱以及基本廚具及設施的共用廚房。

接待處 - 本集團在其各分區辦公物業安排一名接待員，以接待分租方客戶並為接待客戶提供必要的助理。
- 維修及保養服務 本集團提供電力供應、供水及排水系統、消防系統及本集團分租物業的其他共享設施及設備的維修及保養服務。

本集團亦根據分租方的需求提供持續的定制維修及保養服務，例如電器、門窗的維護，並收取合理費用。
- 裝修及翻新服務 本集團擁有內部室內設計及裝飾團隊，將根據分租方的要求提供室內設計、裝潢及陳設服務，並收取合理費用。本集團亦將安排及委聘承包商進行裝修及翻新工程。有關本集團室內設計及裝飾業務(「室內設計及裝飾業務」)的進一步詳情，請參閱本公告「2.室內設計及裝飾業務分部」一節。

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。

管理層討論及分析

(b) 分租管理

概覽

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

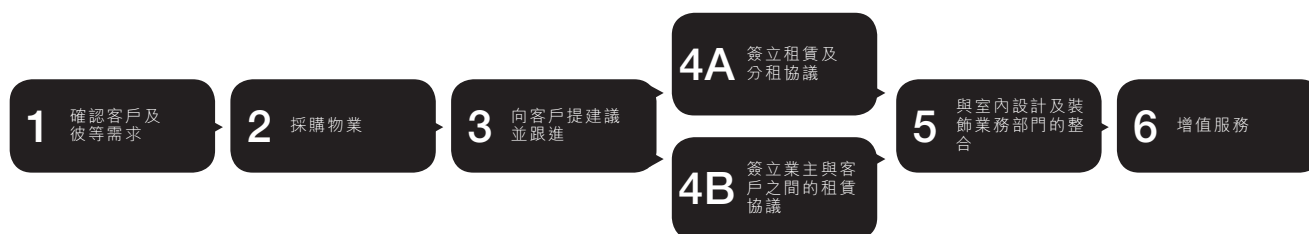
展望未來，中國分租管理的市場規模有望擴大。

於二零二一年一月三十一日，本集團分租管理服務覆蓋深圳、上海、重慶、天津四個城市以及中國其他20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、甘肅及浙江，總建築面積約64,344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會增加公司的管理費用，原因為其可能需要招聘其他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，本集團向客戶提供分租具增值服務的非分區商業場所的公司分租管理服務。

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

步驟2：採購物業

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

管理層討論及分析

步驟3：向客戶提建議並跟進

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。

管理層討論及分析

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有關要求、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；

管理層討論及分析

- (iii) 有關獲得消防部門及其他監管機構批准的諮詢服務 - 本集團擁有一支於物業管理方面具有專業知識的內部客戶服務團隊。本集團將為客戶提供持續的諮詢服務，以履行其作為租戶的義務，包括與監管機構安排對辦公物業的定期檢查。本集團亦將尋求王先生(其為董事會主席的特助兼中國深圳市公安局消防局退任副局長)之意見；
- (iv) 一般租賃諮詢事項 - 本集團將就多個租賃問題(由遵守各個城市的當地租賃法規至推薦與辦公物業運營及管理有關的本地服務提供商)向客戶提供意見。當直接與業主打交道時，此類諮詢服務可於定價及監管要求方面保障我們客戶的利益。

(c) 協同工作空間

本集團在位於深圳高科技及創新業務重點開發區深圳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初創企業的優惠政策，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。

管理層討論及分析

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。委聘適當外部工人／承包商在中深國投的監督下執行設計方案。

截至二零二一年一月三十一日止六個月，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年經驗的蘇志偉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。

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。

本集團於截至二零二一年一月三十一日止六個月的財務業績證明，本集團重回正軌，收益已顯著增加。由於本集團已發展數條相輔相承的業務線，其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

我們的收益由截至二零二零年一月三十一日止六個月約80,100,000港元增加至相關期間約88,300,000港元，增幅約為10.2%。有關增加主要由於分租及室內設計服務及裝飾業務產生的收益增加所致。

服務成本

我們的服務成本由截至二零二零年一月三十一日止六個月約52,700,000港元增加至相關期間約63,700,000港元，增幅約為20.9%。有關增加與本集團收益的增加一致。本集團主要成本項目包括分包費用、投資物業折舊及與短期租賃有關的開支等。

毛利

由於如上文所述我們的服務成本大幅增加，故我們的毛利由截至二零二零年一月三十一日止六個月約27,400,000港元減少至相關期間約24,500,000港元，減幅約為10.3%。

管理層討論及分析

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至二零二零年一月三十一日止六個月約1,300,000港元增加約1,500,000港元至相關期間約2,800,000港元。有關增加乃主要由於相關期間出售一間附屬公司的收益增加1,300,000港元所致。

行政及其他經營開支

於截至二零二零年及二零二一年一月三十一日止六個月，我們的行政及其他經營開支分別約為10,500,000港元及9,800,000港元，減幅約為7.0%。有關減少乃主要由於為維持本公司上市地位而處理聯交所查詢產生的法律及專業費用減少所致。

相關期間的溢利

鑒於上文所述，本集團業務於截至二零二一年一月三十一日止六個月錄得溢利約5,200,000港元，而去年同期則錄得溢利約4,700,000港元。

股息

董事會不建議就相關期間派付股息(截至二零二零年一月三十一日止六個月：無)。

流動資金及財務資源

本集團於相關期間保持穩健的財務狀況。於二零二一年一月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為103,600,000港元(二零二零年七月三十一日：約82,700,000港元)。於二零二一年一月三十一日，流動比率約為1.4(二零二零年七月三十一日：約1.6)。

資本負債比率

於二零二一年一月三十一日，本集團的資本負債比率為12.5%(二零二零年七月三十一日：13.4%)。

資本負債比率按借款總額除以各期間的權益總額計算。

庫務政策

本集團在執行庫務政策上採取審慎的財務管理方法，因而於相關期間內維持穩健的流動資金狀況。本集團不斷評估其客戶的信貸狀況及財務狀況，務求降低信貸風險。為控制流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金狀況，確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動資金結構可滿足不時的資金需要。

資產抵押

於二零二一年一月三十一日，本集團的資產並無任何押記(二零二零年七月三十一日：無)。

管理層討論及分析

外幣風險

本集團的大部分銀行結餘及收入以人民幣或港元計值。本集團並未由於匯率波動而遭受任何重大困難或對其運營產生負面影響。董事認為毋須對沖匯兌風險，因此，截至二零二一年一月三十一日止六個月概無使用金融工具作對沖目的。儘管如此，管理層將繼續監控本集團的外幣風險並將適時採取審慎措施。

資本架構

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

於二零二一年一月三十一日，本公司擁有人應佔股本及權益分別約為4,100,000港元及110,400,000港元（二零二零年七月三十一日：分別約4,100,000港元及98,600,000港元）。

資本承擔

於二零二一年一月三十一日，本集團並無任何資本承擔（二零二零年七月三十一日：無）。

人力資源管理

於二零二一年一月三十一日，本集團共有53名（二零二零年一月三十一日：47名）僱員，包括董事。相關期間的員工成本總額（包括董事酬金）約為5,200,000港元，而截至二零二零年一月三十一日止六個月則約為6,700,000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方案。除基本薪金外，本集團或會參照其業績以及個人表現發放花紅。其他員工福利包括提供退休福利、醫療福利以及培訓課程資助。

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

持有重大投資

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

管理層討論及分析

重大收購及出售

於相關期間，除根據香港財務報告準則第16號確認的投資物業及使用權資產以及出售一間非全資附屬公司外，本集團並無進行任何重大收購或出售。

或然負債

於二零二一年一月三十一日，本集團並無擁有任何重大或然負債(二零二零年七月三十一日：無)。

有關重大投資或資本資產的未來計劃

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

來自本公司單一最大股東的溢利保證及貸款

於二零一九年十月十一日，本集團收到有關來自股東林燁先生(「林先生」，彼亦為執行董事兼董事會主席)貸款的款項30,000,000港元，限於為本公司可能在香港收購辦公物業及其相關開支提供資金，以及就林先生以本公司為受益人所提供的溢利保證提供額外擔保。

經評估本集團的內部資源後，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。

誠如本公司日期為二零二零年九月三十日的公告所披露，本集團截至二零二零年七月三十一日止年度之除息稅、折舊及攤銷(「EBITDA」)前經審核綜合盈利約為82,000,000港元，高於林先生以本公司為受益人而提供的溢利保證(即本集團截至二零二零年七月三十一日止年度之EBITDA不少於13,800,000港元)(「溢利保證」)。因此，林先生將不會就截至二零二零年七月三十一日止年度之溢利保證的任何差額向本公司作出任何補償。本公司將於適當時候就截至二零二一年七月三十一日止年度的溢利保證表現另行刊發公告。

管理層討論及分析

出售一間非全資附屬公司

於二零二零年十二月三十日(聯交所交易時段後)，天東有限公司(「賣方」)(即本公司全資附屬公司)與深圳深南裝飾工程有限公司(「買方」)訂立買賣協議，據此，天東有限公司同意出售，而買方同意收購嘉瑞建設有限公司已發行股本之**51%**，總代價為**510,000**港元。買方為一間於中國成立的有限公司，主要從事室內外裝飾業務及工程承包服務。

代價已由買方以現金的方式於買賣協議簽署日期悉數支付。代價乃由賣方與買方經公平磋商後釐定，並參考(1)獨立專業估值師刊發的估值報告，該報告使用市場法評估嘉瑞建設有限公司於二零二零年十二月三十日的**100%**股權的公平值為**894,000**港元；及(2)嘉瑞建設有限公司截至二零一九年及二零二零年七月三十一日止年度分別錄得的除稅後溢利約**313,000**港元及**230,000**港元。

買賣協議的完成已於緊隨於二零二零年十二月三十日訂立買賣協議後落實。於完成後，賣方出售其於嘉瑞建設有限公司的全部股權且嘉瑞建設有限公司已不再為本公司附屬公司。

有關更多詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十二月三十日之公告。

管理層討論及分析

權益披露

A. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二一年一月三十一日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份（「股份」）、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的任何權益或淡倉）或記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的本公司登記冊內的權益及淡倉，或根據聯交所GEM證券上市規則（「GEM上市規則」）第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份的好倉

董事姓名	身份	擁有權益的 普通股數目 (好倉)	概約股權百分比
林燁先生(附註1)	實益擁有人	29,513,000	7.18%
	受控制法團權益	86,534,000	21.04%

附註：

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先生全資擁有。因此，就證券及期貨條例而言，林先生被視作於Sonic Solutions Limited持有的86,534,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外及據董事所知，於二零二一年一月三十一日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）或記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的本公司登記冊內的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。

管理層討論及分析

B. 主要股東及其他人士於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二一年一月三十一日，就董事所知，以下人士(董事或本公司最高行政人員除外)或實體擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露或須記錄於根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益及淡倉如下：

股東名稱／姓名	權益性質	股份數目 (附註1)	概約股權百分比
Sonic Solutions Limited(附註2)	實益擁有人	86,534,000	21.04%
經世琪(附註3)	受控制法團權益	60,000,000	14.59%
Wealth Triumph Corporation(附註3)	實益擁有人	60,000,000	14.59%
潘國榮	實益擁有人	30,000,000	7.30%
劉國萍	實益擁有人	54,833,000	13.33%
李松	實益擁有人	34,738,000	8.45%
夏育清	實益擁有人	32,135,000	7.81%

附註：

1. 上述股份權益指好倉。
2. Sonic Solutions Limited的全部已發行股本由本公司執行董事林燁先生全資擁有。
3. 經世琪先生實益擁有Wealth Triumph Corporation的全部已發行股本，而Wealth Triumph Corporation持有60,000,000股股份。因此，就證券及期貨條例而言，經世琪先生被視為或當作於Wealth Triumph Corporation持有的所有股份中擁有權益。經世琪先生為Wealth Triumph Corporation的唯一董事。

除上文所披露者外，於二零二一年一月三十一日，除其所持權益載於上文「權益披露」一節之董事及本公司最高行政人員外，概無人士已知會本公司其於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊的權益或淡倉。

管理層討論及分析

競爭及利益衝突

經向全體董事及主要股東作出具體查詢後，於相關期間，概無董事及本公司主要股東自身或彼等各自的緊密聯繫人(定義見GEM上市規則)在與本集團業務構成或可能構成重大競爭或引致任何利益衝突顧慮的任何業務或公司中擔任任何職位或擁有權益。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於相關期間及直至本公告日期，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

企業管治守則

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

根據守則的守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應加以區分，不得由同一人士擔任。於相關期間，本公司並無行政總裁。林燁先生擔任董事會主席，並負責本集團的整體管理及業務策略的制定。

董事會目前無意增補本公司的行政總裁一職並認為缺少行政總裁將不會對本公司造成不利影響，原因是本公司的決策將由執行董事共同決定。董事會將持續檢討董事會的目前架構及委任適當候選人履行行政總裁一職的必要性。倘有必要，本公司將根據守則的守則條文第A.2.1條作出委任，以填補行政總裁職位空缺。

有關董事進行證券交易的行為守則

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

購股權計劃

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

自採納該計劃以來概無授出任何購股權，且於二零二一年一月三十一日並無尚未行使的購股權。

管理層討論及分析

審核委員會

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

審核委員會已審閱本公告及本集團相關期間的未經審核綜合財務報表。

聯交所根據GEM上市規則第17.26條決定暫停買賣我們的股份

於二零一九年五月三日，聯交所發出決定函件，因本公司未能維持足夠程度的營運或擁有足夠價值的有形資產及／或足夠潛在價值的無形資產，可向聯交所展示以擔保其根據GEM上市規則第17.26條繼續上市及本公司的情況將屬極端案例，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上市覆核委員會傳真，當中表示其已決定維持GEM上市委員會決定(「**GEM上市覆核委員會決定**」)。

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

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

有關更多詳情，請分別參閱本公司日期為二零二零年十月三十日、二零二零年八月四日、二零二零年四月二十九日、二零二零年一月三十日、二零一九年十一月一日、二零一九年八月二日、二零一九年七月二十九日、二零一九年五月十日及二零一九年五月三日的公告。

管理層討論及分析

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。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。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十一月十六日的公告。

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，二零二一年三月十二日

於本公告日期，執行董事為林燁先生、歐兆聰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。