

# 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

## 2020/21 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。





## 目錄

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	17
5. 環境、社會及管治報告	20
6. 企業管治報告	55
7. 董事會報告	70
8. 獨立核數師報告	80
9. 綜合損益及其他全面收入表	88
10. 綜合財務狀況表	89
11. 綜合權益變動表	91
12. 綜合現金流量表	92
13. 綜合財務報表附註	93
14. 財務概要	190



## 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(於二零二一年二月十日辭任)

肖怡廖閣女士

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

龍月群女士(於二零二一年五月一日獲委任)

鄭文科先生(於二零二一年五月一日辭任)

### 法定代表

歐兆聰先生

林燁先生(於二零二一年二月十日獲委任)

袁雙順先生(於二零二一年二月十日辭任)

### 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

Windward 3

Regatta Office Park

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

Windward 3

Regatta Office Park

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

香港上海滙豐銀行有限公司

香港

皇后大道中1號

### 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二零二一年七月三十一日止年度的年度報告。

於二零二一年，本集團繼續發展其於香港及中華人民共和國(「中國」)的現有業務，以確保其於中國的分租及管理業務所得收益來源穩定，並分散本集團依賴單一市場及單一業務的風險。儘管香港原有業務以及香港及中國的室內設計及裝飾業務面臨市場競爭激烈並因疫情影響而放緩，但本集團透過與不同的線材、建築材料及水泥供應商進行合作，熟悉中國商品貿易業務，並對商品行業的特點及商業模式有深入了解。本集團於中國成立新全資附屬公司，該公司主要從事有色金屬銷售。憑藉具有相關商品貿易經驗的人員以及本集團於室內設計及裝飾業務方面的經驗及專業知識，本集團已於二零二一年三月成功開展商品貿易業務。

儘管二零二一年是充滿挑戰的一年，但本集團的業務整體上持續取得卓有成效的改善。截至二零二一年七月三十一日止年度，本集團錄得總收益約166,900,000港元。本集團物業分租及管理業務以及商品貿易業務的收益分別增加至約96,400,000港元及約4,900,000港元，而室內設計及裝飾業務的收益因市場競爭激烈及疫情影響而減少至約57,400,000港元。截至二零二一年七月三十一日止年度，本集團業務實現稅後溢利約17,000,000港元，較截至二零二零年七月三十一日止年度溢利約11,800,000港元增加44.9%。

二零二一年充滿希望的財務表現加強本集團的業務洞察力並鞏固本集團的多元化策略。本集團一方面自其分租及管理業務中獲得可靠的收入來源，而另一方面則多元化發展商品貿易業務，以緩解室內設計及裝飾業務帶來的不穩定風險。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，二零二一年九月三十日

### 業務回顧及展望

於回顧年度內，COVID-19疫情繼續影響全球經濟。然而，中國經濟的復甦速度較其他國家快得多。本集團全部業務部門，主要在中國及香港經營，於二零二零年受到封鎖及暫停業務活動的輕微影響。

本公司為投資控股公司及其附屬公司主要於香港從事其提供承包、項目管理及提供土木工程諮詢業務的原有業務（「原有業務」）、於中國提供物業分租及管理業務、於香港及中國提供室內設計服務及裝飾工程服務及於中國進行商品貿易業務。

#### 1. 物業分租及管理服務業務分部

物業分租及管理服務業務分部由深圳中深國投資產管理有限公司（「中深國投」，本公司於中國的全資附屬公司）經營。中深國投的主要業務之一為將辦公物業分租給以下三類不同的客戶：

##### (a) 物業分租

由於越來越多的初創企業及中小型企業進駐甲級寫字樓，以提升其企業形象及獲得信譽，中國小型辦公室的需求高企。本集團認為在這方面蘊含大量商機。

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。

本集團將為分租方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，中國寫字樓分租業務保持穩定增長，該增長趨勢有望繼續。

## 管理層討論及分析

於二零二一年七月三十一日，本集團已於中國租賃總樓面面積約**33,999**平方米（「平方米」）（二零二零年：32,028平方米）的**10**項大型物業，其中**9**項物業位於深圳市福田區、南山區、寶安區及羅湖區，**1**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七月三十一日達到**92%**（二零二零年：92%）以上。

### (b) 分租管理

分租管理指本集團(i)根據客戶的規格搜尋物業；(ii)本集團與業主訂立總租約；及(iii)將該物業分租予客戶的服務。

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。

分租管理是針對需要在全國範圍內開展業務的企業，大部分公司為資產管理公司、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。預計需求及市場規模將繼續上升，並擴大到更多省份。

於二零二一年七月三十一日，本集團分租管理服務覆蓋深圳、北京、上海、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、黑龍江、安徽、河南、甘肅、陝西、江蘇及浙江，總建築面積約**67,812**平方米（二零二零年：59,732平方米）。

### (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及大部分現有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傢俱租賃；
- (ii) 私人辦公室／展位租賃；
- (iii) 會議室；及
- (iv) 配套服務(例如提供註冊辦事處供營業執照登記之用、前台及賓客接待、商務類打印、郵件及包裝處理以及其他秘書服務)；

予客戶及中深國投其他租賃物業的分租方，費用則按訂購的會員計劃(由客戶購買且極富靈活性，介乎小時使用計劃至月度使用計劃)及／或按實際用途計算而收取。

鑒於以下各項，董事會認為物業分租及管理服務業務分部擁有強勁的增長潛力：

- (i) 中國政府發佈「全面深化前海深港現代服務業合作區改革開發方案」。該方案將進一步發展前海深港合作區，合作區總面積將由14.92平方公里擴大至120.56平方公里。其反映到2035年使前海的商業環境達至世界一流水平的長期戰略願景，此反而導致新成立企業及中小型企業數量增加以及對中國甲級商業寫字樓的需求增加；及
- (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。

於二零二一年，中深國投利用現有資源擴大物業分租及管理服務分部的經營規模。於該分部，中深國投的物業分租及管理服務收益為約96,400,000港元，較去年(二零二零年：約85,200,000港元)增長13.2%。於本年度，本集團已經成功簽訂許多新租賃合同，且現有的舊租賃合同可於到期時續簽。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，本集團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

本公司的室內設計及裝飾業務範圍涵蓋私人辦公室及住宅物業的室內設計及裝飾服務等種類豐富的項目。本集團負責整體設計、採購及項目管理。本集團內部設計部門主要負責私人辦公室項目。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及供應商，以提供消防安全設備、空調及機械通風系統、室內裝修及電力工程等資源及服務。本集團已在項目經理的監督下將相關任務外包給合適的賣方及供應商，以達至客戶的期望。

本集團的室內設計及裝飾業務分部分別由本公司全資附屬公司啟信建築工程有限公司（「啟信」）及中深國投於香港及中國營運。其收入為約57,400,000港元，較去年（二零二零年：約92,800,000港元）減少38.1%。香港的室內設計及裝飾業務市場仍然充滿挑戰，市場參與者之間的激烈競爭持續存在。活躍承建商以具有競爭力的價格投標。此外，由於合約要求嚴格，加上物料及勞工成本增加，建築成本上升，利潤率因而下降。在香港及中國，現有項目的進度因疫情而放緩，於中國的若干項目因應簽約客戶要求需要暫停。其影響業務分部的運營，減少整體收入。本集團預期有關營運將於不久將來很快恢復。

### 3. 原有業務分部

本集團的原有業務由啟信經營，收入由截至二零二零年七月三十一日止年度的約10,500,000港元減少21.8%至截至二零二一年七月三十一日止年度的約8,200,000港元。儘管香港建造業不景氣，為了就原有業務取得新合約，本集團採取更積極的方式尋求新合約，包括但不限於放寬合約的付款條款以提高其競爭力。

### 4. 商品貿易業務分部

本集團於二零二一年三月開展其商品貿易業務，由本公司在中國成立的全資附屬公司廣州市得昇科技有限公司出資，錄得收入約4,900,000港元(二零二零年：無)。本集團僱用具備相關商品買賣經驗的管理團隊經營及發展商品貿易業務。為了以更安全的資金經營商品貿易業務及進行更好的風險控制，大型企業甚至國有企業乃優先的首選上游供應商，而下游客戶則為在業內享有良好聲譽的企業。預期商品貿易業務將為本集團帶來經濟利益，擴大本集團在市場上的影響力，提升股東價值，符合本公司及其股東的整體最佳利益。

### 展望

去年極具挑戰性，全球疫情引發大部分經濟活動的停擺及崩潰。此外，中美之間持續的摩擦抑制了貿易，從而減少了工業生產，這將不可避免地對整體市場狀況的復甦構成威脅。中央政府採取合理措施遏制COVID-19疫情，並實施若干寬鬆政策以提振國內消費，中國經濟表現出更強的彈性，並在二零二零年下半年反彈。

然而，本集團截至二零二一年七月三十一日止財政年度的良好財務業績加強了本集團的業務洞察力。本集團已發展多條業務線，該等業務線相輔相成，分散整體業務風險。物業分租及管理服務分部保持穩定增長，從而確保穩定的收入來源，並提高本集團的整體盈利能力。本集團於中國擴充商品貿易業務，可令本集團保持增長勢頭，並減少對單一市場的依賴。

本集團將繼續努力嚴格評估其現有業務組合，並作出必要調整以精簡其營運。其將謹慎地專注於具有更高利潤率及更快增長速度的業務。為維持增長，本集團將繼續尋找新的投資機會，以拓闊業務組合及擴大盈利基礎，為股東帶來滿意的回報。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 收益及分部資料

截至二零二一年七月三十一日止年度，本集團總收益減少11.4%至約166,900,000港元(二零二零年：約188,400,000港元)。此轉變包括：

- (i) 本集團的室內設計及裝飾業務收益減少38.1%至約57,400,000港元(二零二零年：約92,800,000港元)；
- (ii) 本集團於中國的物業分租及管理業務的收益增加13.2%至約96,400,000港元(二零二零年：約85,200,000港元)；及
- (iii) 本集團於中國的商品貿易業務的收益增加至約4,900,000港元(二零二零年：零)。

#### 服務成本

本集團於截至二零二一年七月三十一日止年度的服務成本減至約115,500,000港元，減少11.1%(二零二零年：約129,900,000港元)，與本集團收益減少一致。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

於截至二零二一年七月三十一日止年度，本集團的毛利減少12.2%至約51,300,000港元(二零二零年：約58,500,000港元)，毛利率為30.8%(二零二零年：31.0%)。本集團毛利率維持穩定。

#### 其他收入及收益

於截至二零二一年七月三十一日止年度，本集團的其他收入及淨收益增加103.9%至約8,600,000港元(二零二零年：約4,200,000港元)。變動的主要原因是COVID-19相關的租金減免增加約3,100,000港元及出售附屬公司的收益約1,300,000港元。

#### 行政及其他經營開支

於截至二零二一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12.6%至約18,000,000港元(二零二零年：約20,600,000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，因此雖然截至二零二一年七月三十一日止年度其於香港原業務分部以及室內設計及裝飾業務分部盈利，但截至二零二一年七月三十一日止年度並無繳納利得稅(二零二零年：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8,600,000港元。

計入遞延稅項的影響約300,000港元及過往年度企業所得稅超額撥備約600,000港元後，截至二零二一年七月三十一日止年度本集團所得稅開支總額約為7,700,000港元(二零二零年：約9,200,000港元)。

### 除所得稅前溢利及年內溢利

本集團於截至二零二一年七月三十一日止年度錄得除所得稅前溢利約24,700,000港元，增幅為18.0%，而二零二零年同期則為除所得稅前溢利約21,000,000港元。

截至二零二一年七月三十一日止年度，本集團業務錄得稅後溢利約17,000,000港元，增幅為44.9%，而截至二零二零年七月三十一日止年度則錄得稅後溢利約11,800,000港元。

本公司於截至二零二一年七月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔溢利約17,100,000港元，而截至二零二零年七月三十一日止年度則為本公司擁有人應佔溢利約11,700,000港元。

### 末期股息

董事會不建議就截至二零二一年七月三十一日止年度派付末期股息(二零二零年：無)。

### 流動資金及財務資源

本集團於截至二零二一年七月三十一日止年度保持穩健的財務狀況。於二零二一年七月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為112,800,000港元(二零二零年：約82,700,000港元)。

於二零二一年七月三十一日的流動比率為1.7(二零二零年：1.6)。

### 資本負債比率

於二零二一年七月三十一日，本集團的資本負債比率為11.9%(二零二零年：13.4%)。

資本負債比率按有關日期的總借貸除以總權益計算。

## 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，因而於截至二零二一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

於二零二一年七月三十一日，本集團資產並無任何押記(二零二零年：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，截至二零二一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。

於二零二一年七月三十一日，本公司擁有人應佔股本及權益分別約為4,100,000港元及122,300,000港元(二零二零年：分別約4,100,000港元及98,600,000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。本集團於二零二一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6,000,000港元)(二零二零年：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

於二零二一年七月三十一日，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。於截至二零二一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)	截至二零二一年 七月三十一日	截至二零二一年 七月三十一日止
		所得款項的 實際使用金額 港元 (概約)	本年度所得款項的 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>

於二零二一年七月三十一日，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物業分租及管理服務業務。

人力資源管理

於二零二一年七月三十一日，本集團有61名僱員(包括董事)(二零二零年：53名)。本集團於截至二零二一年七月三十一日止年度的員工成本總額(包括董事酬金)減至約9,600,000港元(二零二零年：約11,600,000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。

## 管理層討論及分析

除基本薪金外，本集團亦參照其表現以及個人表現發放花紅。其他員工福利包括所提供的退休福利、醫療福利以及培訓課程資助。董事酬金由本公司薪酬委員會經考慮本公司的經營業績、市場競爭力及個人表現後審閱及經董事會批准。

### 所持重大投資

除在其附屬公司的投資外，本集團於二零二一年七月三十一日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

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(「協議」)，據此，賣方同意出售，而買方同意收購嘉瑞建設已發行股本之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)嘉瑞建設於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除稅後溢利約313,000港元及230,000港元。

協議的完成已於緊隨於二零二零年十二月三十日訂立協議後落實。於完成後，賣方出售其於嘉瑞建設的全部股權且嘉瑞建設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。

除上文所披露者外，截至二零二一年七月三十一日止年度，本集團並無進行任何其他重大附屬公司及聯屬公司收購、註銷及出售事項。

### 或然負債

於二零二一年七月三十一日，本集團並無任何其他重大或然負債(二零二零年：無)。

### 有關重大投資或資本資產的未來計劃

截至二零二一年七月三十一日止年度，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。

內容有關截至二零二一年七月三十一日止年度的溢利保證表現的進一步最新資料於本年報「相關期間後事項」中披露。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 執行董事

**林燁先生**，57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。

林先生已獲委任為本公司法定代表。

**歐兆聰先生**（「歐先生」），38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。

**肖怡廖閣女士**（「肖女士」），26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

**鄺嘉琪女士**（「鄺女士」），40歲，於二零一六年三月十五日獲委任為獨立非執行董事。彼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。鄺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、香港公司治理公會的會員，以及英國特許公司治理公會會員。鄺女士於核數、稅務、專業會計及持牌經紀內部監控審閱方面擁有逾18年經驗。鄺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。鄺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。

鄺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」），47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」），41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。

## 董事及高級管理層的履歷詳情

### 高級管理層

袁雙順先生(「袁先生」)，50歲，於二零二一年二月十日獲委任為副總裁。在此之前，袁先生自二零一七年十二月一日起擔任本公司執行董事。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12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。袁先生已由獨立非執行董事調任為ISP Global Limited的執行董事，自二零二一年三月二十二日起生效。

張晨志先生(「張先生」)，41歲，於二零二零年十二月三十日獲委任為本集團的首席營運官之一。張先生於中國室內設計及建築行業擁有逾10年經驗。自二零零零年五月至二零零八年四月，張先生任職於東莞向龍塑膠製品有限公司，其最後職位為分公司主管。於二零零八年四月至二零一零年十月，張先生為東莞弘發裝飾公司的經理，負責監督及管理建築執行工作。於二零一一年三月至二零二零年三月，張先生任職於廣州美術裝飾有限公司南寧分公司，其最後職位為施工總監。於此期間，張先生參與多項酒店、豪宅及商業樓宇的工程及建設項目。張先生於二零二零年四月加入本集團，自此擔任本集團於中國的室內設計及裝飾業務總經理。

羅嘉順先生(「羅先生」)，45歲，於二零二零年六月十一日獲委任為本集團的首席營運官之一。羅先生於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的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)。

### 報告概覽

中國全民國際控股集團有限公司及其附屬公司欣然呈列其環境、社會及管治(「ESG」)報告(「本報告」)。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要(i)於香港從事提供土木工程諮詢及承包服務，(ii)於中國提供物業分租及管理業務，(iii)於香港及中國提供室內設計及裝飾服務，以及(iv)於中國進行商品貿易業務。本報告涵蓋香港及中國的兩個辦事處。然而，由於本集團於二零二一年三月開始其商品貿易業務，其現時並無產生重大財務影響。因此，本報告並無披露本集團商品貿易業務的ESG績效。一旦該分部的影響日益明顯，我們將共同披露相關資料。除非另有指明，否則本報告涵蓋我們從二零二零年八月一日至二零二一年七月三十一日止的財政年度(「報告期」)。

本報告旨在向持份者披露本集團的ESG管理方針以及提供本集團就其主要業務營運所產生ESG影響所作工作概覽。所有資料均按現有政策、慣例及官方文件以準確、真實及透明方式編製及刊發。本報告乃遵照聯交所GEM上市規則附錄二十的環境、社會及管治報告指引(「ESG指引」)的「強制披露規定」及「不遵守就解釋」條文編製，並遵循以下報告原則：

重要性	本報告架構乃按相關ESG議題重要性進行編製，而相關問題乃透過持份者參與活動及重要性評估進一步評估及驗證。更多詳情，請參閱「可持續發展方針」一節項下「重要性評估」分節。
量化	本報告根據ESG指引披露環境及社會關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)。社會關鍵績效指標涵蓋香港及中國的辦事處，而環境關鍵績效指標僅涵蓋香港的主要辦事處，乃因中國方面由第三方物業管理公司管理，故相關數據未能即時獲取。
平衡	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。
一致性	本報告的報告範圍與上一個財政年度相同。統計框架及方法、所用關鍵績效指標或任何其他相關因素並無變更。

## 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：

郵寄地址	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

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要(i)於香港從事提供承包、項目管理及土木工程諮詢業務，(ii)於中國提供物業分租及管理業務，(iii)於香港及中國提供室內設計及裝飾服務，以及(iv)於中國進行商品貿易業務。

#### 原有業務

本集團主要以顧問、承包商及項目經理身份從事下列土木工程服務：

- **工程諮詢**

為香港私人發展項目及公共工程項目的開發商及承包商制定符合成本效益的架構及土力工程設計，並提供現場監督服務。

- **承包**

專門從事香港各種物業開發及土木工程項目的地基及相關土力工程的設計和建造項目。

- **項目管理**

為設計方案的規劃及現場工程的監督提供技術諮詢，並協助地基及土力工程承包商全面規劃及管理工作安排，以及工作現場所需的工人、材料、機械和其他資源的物流安排。

### 物業分租及管理業務

鑒於甲級寫字樓的小面積辦公室需求高企以及小規模或初創公司準入門檻，本集團於二零一八年十一月完成收購中深國投的100%股權，主要業務為辦公場所分租業務，可進一步細分為三種針對不同客戶群的類型：

- **物業分租**

向初創企業及中小型企業按可接受價格租賃甲級商業樓宇的時尚裝修辦公場所。

- **分租管理**

本集團充分利用自身資源及研究，為以較低成本開展全國業務的企業提供潛在的辦公場所及典型的內部租賃服務。

- **協同工作空間**

在深圳高科技及創新企業的重點發展地區經營一間可出租的協同工作空間中心，並提供輔助服務。

### 室內設計及裝飾業務

本集團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種類豐富的項目提供室內設計及裝飾服務。其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。

### 商品貿易業務

於報告期，本集團聘請具有相關商品貿易經驗的管理團隊並開始商品貿易業務。展望未來，本集團將積極與大型企業及國有企業等可靠供應商進行業務往來，以為本集團提供穩定經濟效益。



## 環境、社會及管治報告

於報告期，本集團自上述業務產生總收入約166.9百萬港元(二零二零年：約188.4百萬港元)。於報告期內，COVID-19疫情繼續影響全球經濟。然而，中國經濟的復甦速度遠快於其他國家。本集團全部業務分部，主要在中國及香港經營，於二零二零年受到封鎖及暫停業務活動的輕微影響。本集團對其於中國及香港營運的各互補分部持樂觀態度。如「長遠房屋策略」及「明日大嶼願景」等潛在機會在不久將來會提振土木工程行業。同時，因中國政府持續頒佈鼓勵創新及創業的優惠政策，從長遠而言預期創業及中小型企業的數量及甲級辦公場所需求將會激增。

展望未來，為穩定收入來源，提高整體盈利能力，以及降低業務風險，本集團將繼續努力嚴格評估其現有業務組合，並作出必要調整以精簡其營運。其將謹慎地專注於具有更高利潤率及更快增長速度的業務。為維持增長，本集團將繼續尋找新的投資機會，以拓闊業務組合及擴大盈利基礎，為股東及持份者帶來滿意的回報。

### 可持續發展方針

當今土木工程行業的可持續發展概念已發生巨變。公眾關注議題已超逾最低限度建築規範，以確保新建築工程不僅具有功能性及安全性，而且應具備節能耐用特點，同時採用由堅持可持續商業道德的盡責供應商所採購的環保材料。本集團對可持續發展的期望已擴展到土木工程行業價值鏈中的所有持份者。

本集團認為可持續發展是我們業務營運各方面的重點。除董事會的專門、全面及系統的ESG管理方法外，我們亦積極邀請股東和員工等主要持份者，為我們的可持續發展獻謀劃策。於報告期，我們制定長期ESG策略及目標，開展持份者參與活動，並進行重要性分析以釐定潛在的ESG議題。憑藉不同可持續發展方法的有力支持，我們力爭成為模範企業，在其業務中優化經濟及社會價值，同時不損害土木工程行業的環境資源。

### ESG管理

董事會全面負責監督、管理及制定本集團ESG管理方針、策略及優次排列事項。於報告期，為更好識別、評估及優先處理重要的ESG議題，董事會委任獨立可持續發展諮詢公司，以協助評估及識別重要的ESG議題，其結果隨後由董事會加以核實。

本集團採用三級風險管理方法，以評估ESG相關風險及機遇，同時確保落實適當有效的ESG風險管理及內部控制系統。所有潛在業務風險，包括ESG相關風險，均由本集團作為第一及第二道防線的業務部門及財務部門進行初步評估及進一步管理。董事會與審計委員會一併作為第三道防線，以確保相關風險受到有效及持續檢查和監測。

為監測ESG績效，並於可能情況下調整政策，董事會亦負責促進ESG相關目標及指標制定及審閱。在獨立可持續發展諮詢公司協助下，於報告期制定一系列環境目標及指標。董事會已檢討並確認對本集團可持續發展而言屬重大性質的目標和指標。更多詳情，請參閱「保護環境」一節項下「環境目標」分節。

### ESG策略

制定健全ESG策略（「策略」）對於土木工程及物業分租服務提供商而言至關重要，乃因策略作為基石可透過環保方式管理其業務營運，從而完善傳統能源密集型行業。除能源密集型營運直接產生環境影響外，土木工程行業亦透過修復公共空間、建築物和其他基礎設施的方式間接產生外在社會影響。因此，堅持將環境和社會價值適當交錯的ESG策略，可促進土木工程公司減輕其環境影響，完善其公司治理，同時向持份者及社會傳播可持續發展價值。

本集團一直致力於將道德、責任及可持續發展因素融入業務中。於報告期，我們制定結構良好、溝通順暢的策略，旨在闡明本集團的可持續發展方向，並確保本集團營運和商業決策各方面均涉及可持續發展。其亦宣佈本集團可持續發展承諾，並為本集團部署資源、創造影響及交流結果提供明確框架。

制定策略時考慮三個長期重點領域，有助於企業以可持續發展方式營運。此等重點領域為：改進業務、關愛員工以及保護環境。各重點領域設有核心原則及務實目標，為在日常營運中實行可持續發展提供指引。



### 持份者參與

本集團擁有一個複雜的持份者網絡，致力於與所有持份者建立透明、互動及值得信賴的關係。我們認為，彼等的利益、期望及關注與我們的業績及可持續發展息息相關。於報告期，我們繼續採用多種渠道與持份者進行溝通。我們亦邀請關鍵持份者類別參與識別、評估及討論我們的重大ESG議題。展望未來，我們將與持份者維持長期關係，並將其觀點及意見融入本集團的業務活動及方向，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。

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

重要性評估

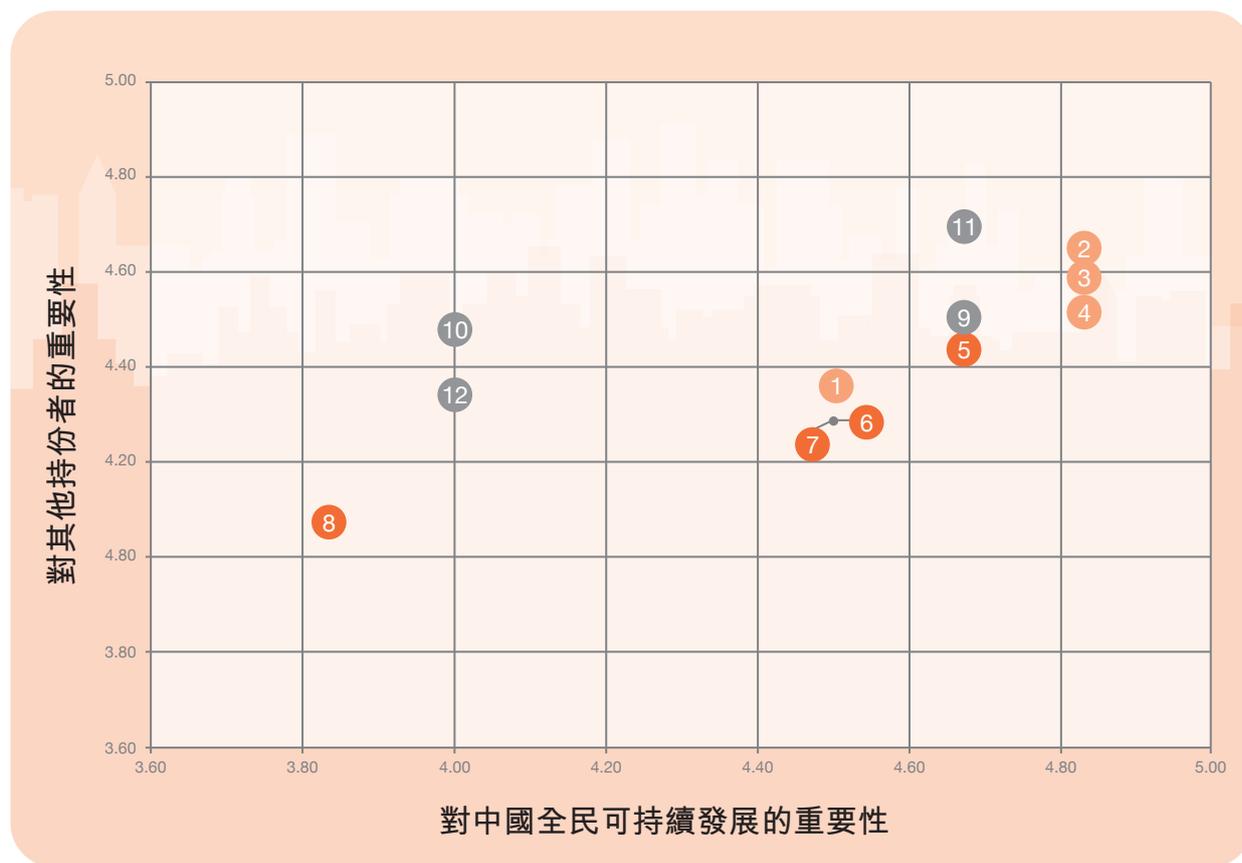
為高效及全面識別對本集團屬重要的潛在ESG議題，我們委託一家獨立可持續發展諮詢公司，根據對持份者及本集團業務發展的重要性，協助識別重大ESG議題。重要性評估透過線上調查問卷進行，問卷載有一系列問題用以評估對本集團產生潛在影響的ESG議題的重要性。我們相信，該作法讓我們能夠從多個角度了解有關各種ESG議題的觀點。透過分析開放式問題的答案，我們亦能夠了解本集團在可持續發展方面的現有表現，並發現改進空間，同時確保本集團現有的ESG慣例、政策及策略符合持份者的期望。

<p><b>步驟1</b> 識別</p>	<p>我們根據以下策略識別12項重大議題。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 內部基準(本集團過往的ESG報告)</li> <li>• 外部基準(業內同行的ESG報告)</li> <li>• 線上調查問卷</li> </ul>
<p><b>步驟2</b> 釐定優先次序</p>	<p>向整個集團的持份者分發線上調查問卷。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6名董事會成員及高級管理層(「<b>管理層</b>」)將重大議題對本集團可持續發展的重要性進行排序。</li> <li>• 7名普通員工連同3名客戶(「<b>其他持份者</b>」)根據自身偏好及期望對重大議題的重要性進行排序。</li> </ul>
<p><b>步驟3</b> 確認</p>	<p>董事會及管理層確認並批准在本報告內進行披露的重大議題清單。</p>
<p><b>步驟4</b> 檢視</p>	<p>董事會及管理層檢視重大議題及矩陣，以確保均衡反映本集團的可持續發展表現及持份者的期望。</p>



## 環境、社會及管治報告

根據上述方法，12個已識別的重大議題被劃分為三個不同方面。為方便理解，其相對重要性已透過計算轉換為數字，並進一步繪製成重要性矩陣。展望未來，本集團將每年進行該項評估，以確保及時管理所有潛在及新興ESG議題。



方面	項目	議題	分數	排名
改進業務	1	供應鏈管理	4.43	7
	2	產品質量保證	4.73	1
	3	客戶滿意度	4.71	2
	4	商業行為	4.68	3
關愛員工	5	職業健康與安全	4.56	6
	6	人才招聘及挽留	4.39	8
	7	培訓及發展	4.39	9
	8	社區參與	3.95	12
保護環境	9	環境合規	4.57	5
	10	減輕環境影響	4.24	10
	11	資源消耗管理	4.68	4
	12	適應氣候變化	4.17	11

為確定本報告的報告結構，我們使用平均分評估及呈列三大方面的整體重要性。建議採用的報告結構與各方面的平均分相符，現列示如下。



### 改進業務

作為顧問、承包商、項目經理及分租人，本集團致力於不斷改進我們的業務。我們相信樹立聲譽良好的知名企業形象能夠加快並維持我們取得的成功。為此，我們秉承提供卓越產品及服務的嚴格要求，在最大程度符合負責任、可持續發展及合乎道德的商業守則的前提下開展業務活動，並對我們的供應鏈實施嚴格的管理方法。

### 產品及服務

經營多元化的業務使本集團能夠向其客戶提供多種互補產品及服務。從諮詢解決方案、建築工程到分租服務，我們以頂級工匠精神對待每一種交付物。就我們的產品而言，我們致力於加強質量控制及質量保證過程，以持續提升整體質量。就我們的服務而言，我們積極了解客戶需求，以提供滿足客戶期望、以客戶為導向的完善服務。

### 原有業務以及室內設計及裝飾

由於本集團將相關任務外判予合適的分包商，故我們對各分包商施加嚴格的質量要求，以確保其工程質量符合我們的期望。我們的《分包商承諾的標準條件》中列出，分包商必須遵守以下事項，以確保其建築工程質量至臻至佳。

- 促進定期質量審核
- 提交將使用的材料及產品的原產地證明及檢驗報告
- 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

萬一分包商的項目延期，本集團可要求分包商加班或調動額外資源以趕上目標計劃。倘分包商的工程被發現不達標及不符合合約圖紙及規範的要求，本集團有權取消與分包商訂立的合約，並重新指定一名新分包商完成工程。分包商應賠償本集團在重新任命期間蒙受的任何損失。

於報告期，本集團並無因安全及健康原因而被召回或暫停的建築工程。

### 物業分租及管理

本集團全面細化及完善各經營階段，以提升整體服務質量。可行性研究是我們在向客戶出租前仔細檢查分租物業的第一步。我們審慎考慮以下因素，以確保所有潛在物業狀況良好，滿足客戶的需求，並能夠以相對較長的租期分租。

潛在物業的考慮因素：

- 擬選區域的商業開發
- 有無有利的政府政策扶持商業開發
- 附近企業的組合
- 預期租金收益
- 物業租期
- 物業位置及通達性
- 物業的用途及實際條件
- 裝修及／或翻新工程所需的估計成本

為確保潛在物業符合本集團專注於創業者、初創企業及中小企業的分租策略，本集團進行市場調研，作為質量保證方法的第二步。根據對地理位置及物業鄰近地區其他租戶的分析，我們能夠準確尋找潛在分租戶。

在潛在分租前，我們將會對所有分租物業進行裝修及翻新，以確保外觀及功能的一致性。我們的客戶服務部將進行定期現場視察，以確保裝修過程按照質量及安全程序進行。在租賃期內，我們亦會持續優化用戶體驗及提供一系列增值服務，包括但不限於：

- 提供維修、保養及裝修服務
- 作為業主與客戶之間的代理，建立有效的溝通
- 其他增值服務



## 環境、社會及管治報告

透過提供一站式綜合分租服務，我們相信其可透過提高品牌吸引力及優化租金負擔能力幫助我們與分租方保持長期關係。於報告期，我們並無收到任何有關物業分租服務的重大投訴。

### 商業行為

本集團以與其業務夥伴建立長久可靠的關係為目標。在此過程中，我們以合乎道德、真誠及公開的方式開展業務活動。在與分包商、分租方及其他客戶及夥伴進行接洽的過程中，我們秉承嚴格的原則教育我們的員工，及改善與反貪污、勞工準則及資料隱私及其他權利有關的商業行為。

### 反貪污

本集團深信其所有業務買賣均按公平誠實原則進行。本集團所有員工在開展業務活動時均須展示其誠信並遵守道德標準。未經董事會事先同意，僱員不得收受第三方的任何實物福利，如酬金、貸款、餽贈或恩惠。收受或索取任何此類福利亦將受到本集團的紀律處分。

我們實行舉報計劃，旨在鼓勵並使員工能夠盡早以適當的方式對財務報告及合規方面可能存在的不當行為以及其他不當行為提出高度關注。倘我們收到員工提出的任何問題，我們將任命一名負責人進行進一步調查。提出問題的員工將被告知處理細節及結果。在整個過程中，未經事先同意，不會披露員工身份。

於報告期內，本集團已確保遵守被認為對其屬重要的法律及法規，包括但不限於《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》(香港法例第615章)，當中對將關於就客戶作盡職審查及備存記錄的規定，施加於指明金融機構及指定非金融企業及行業人士以及對打擊洗錢及恐怖分子資金籌集的其他事宜作出規定。透過按上述舉報政策持續監察員工的商業行為，本集團並不知悉任何與賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢有關的未遵守相關法律法規並對本集團有重大影響的不合規事件。

### 勞工準則

本集團嚴格遵守香港及中國的相關勞工法律及法規。在僱用所有人員之前，我們會徹底地確定並進行背景調查。未能提供所需文件或未達到法定就業年齡的候選人將不予聘用。

在原有業務中，我們將我們的要求拓展至所有分包商。正如本集團既定政策《防止僱用非法外地勞工守則》所概述，嚴禁僱用未能提供有效工作許可證、身份證或相關監管機構簽發的其他相關文件的工人。我們的保安和巡邏隊會進行入口及現場檢查，以確保現場工人的工作資格。

萬一發現非法勞工，我們將及時通知相關分包商作進一步調查，並要求相關人員離開施工現場。我們亦有權將未能出示身份證明文件的工人移交警方。

於報告期內，本集團已確保遵守被認為對其屬重要的法律及法規，包括但不限於《僱傭條例》(香港法例第57章)，當中就保障僱員薪金及香港一般僱傭條件作出規定。透過委任負責小組監督工人的工作資格，本集團並不知悉任何與避免童工及強制勞工有關的未遵守相關法律法規並對本集團有重大影響的不合規事件。

### 隱私及其他權利

本集團致力保障及尊重其客戶隱私。我們要求員工審慎辦理及處理機密資料，包括但不限於客戶的個人資料。未經授權的披露可能會導致紀律處分或法律訴訟。

在提供室內設計及裝飾服務時，我們亦非常重視知識產權。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。

於報告期內，本集團已確保遵守被認為對其屬重要的法律及法規，包括但不限於《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章)，該條例保護有關個人資料的個人隱私。透過密切監察我們的內部程序，本集團並不知悉任何與客戶隱私及知識產權有關的未遵守相關法律法規並對本集團有重大影響的不合規事件。

### 供應鏈

供應鏈管理是本集團不可或缺且錯綜複雜的流程。我們有不同的業務角色，每個角色均有一個供應鏈，在各自行業中有獨特的側重點。儘管如此，我們仍然根據具體的業務特點積極採取不同的方法來優化我們的供應鏈。對於原有業務以及室內設計及裝飾方面，我們非常關注其整個供應鏈的健康及安全表現。對於分租業務，我們專注於提高其供應鏈的市場穩定性。

## 環境、社會及管治報告

### 原有業務以及室內設計及裝飾

本集團非常重視原有業務以及室內設計及裝飾的供應鏈管理。為打造一個無風險的供應鏈，本集團對分包商的健康及安全責任制定嚴格的規定。為確保分包商在其自身工作場所的順利營運，我們制定以下三步委聘方法，以持續地甄選、評估及管理我們的分包商。於報告期，我們已就原有業務以及室內設計及裝飾分別委聘了2名分包商及157名分包商。

第1步 甄選	<ul style="list-style-type: none"><li>• 由總經理或項目經理進行，所有分包商在獲選為有資格投標分包工程之前，均須接受有關其健康和安全管理事項的正式評估</li><li>• 只有在評估表中至少獲得總分的60%的分包商才有資格成為認可分包商</li><li>• 與分包工程有關的具體風險評估及安全規則將進一步分發予有關分包商</li></ul>
第2步 評估	<ul style="list-style-type: none"><li>• 根據甄選程序，總經理或項目經理負責每年兩次對分包商的安全表現進行評估</li></ul>
第3步 管理	<ul style="list-style-type: none"><li>• 開工前，應在分包會議上向分包商解釋規章制度、應急計劃、風險評估等安全主題</li><li>• 我們將在工地安全委員會會議上與分包商進一步溝通及協調健康及安全事宜</li><li>• 我們會向分包商發出安全警告通知書，以確保彼等遵守工地的安全及健康規定</li></ul>

除上述委聘方法外，我們制定了《分包商承諾的標準條件》，其中明確規定分包商在環境法規、勞工標準及其他重大ESG責任方面的營運行為。所有分包商必須在其整個營運過程中遵守該等規定。

此外，在推廣環保服務時，我們更傾向與按照ISO 14001:2004環境管理體系營運的分包商接洽。我們亦制定《分包商環境問題責任政策》。通過要求分包商遵守環境法規，包括但不限於空氣排放、廢物處理、污水處理、噪音控制及資源消耗，我們與彼等合作，確保彼等達成相關規格及遵守法定環境規定，改進其施工方法以減少對環境的負面影響。

### 物業分租及管理

在我們的分租及管理業務中，提高其可靠性及穩定性，同時降低我們供應鏈中的市場風險是本集團的工作重點。我們的市場部不遺餘力地接洽分租戶及業主。透過與彼等之間的日常互動，我們擁有關鍵的用戶線索資料，作為我們進一步市場分析的基石。更多詳情，請參閱本節項下「產品及服務」分節。

經管理層審批後，本集團將進行檢查，並擬備分租方案，以便與業主磋商。為明確彼此的責任及義務，在磋商過程中將充分溝通租金水平、免租期及其他租賃條款等因素。

### 保護環境

本集團深刻認識到其環境責任，因為在承包活動期間，其將不可避免地會對周圍地區造成環境影響。我們積極探索各種可能性，以減輕我們的環境影響，並從長遠計，將該等負面影響轉化為積極結果。遵守適用的環境法規是使我們能夠透過推廣環保實踐來發展環境意識的基石。我們亦採取緩解措施，將對環境的負面影響降至最低，同時透過評估能源及水的使用模式來優化資源利用。

### 資源消耗

#### 建築工地

建築工地消耗的資源包括建築材料、電力及水。我們在物色資源方面不曾遇到任何問題。通過採用以下指南，本集團致力教育員工及分包商，以負責任的方式消耗資源。這不僅有助於本集團控制其營運成本，最為重要的是，增強了負責任消費的意識，並促進長期的可持續發展。



## 環境、社會及管治報告

資源	消耗指南
材料	<ul style="list-style-type: none"><li>在合理可行的情況下盡量使用環保材料</li><li>訂購適當數量的材料，並對材料流動進行適當的控制及記錄</li><li>正確使用及處理材料，避免浪費</li><li>將多餘材料儲存在特定區域，以防變質</li><li>儘可能將空調溫度設置在22℃以上</li></ul>
電力	<ul style="list-style-type: none"><li>下班後關閉不使用的設備、機器、空調及不必要的照明</li><li>在供電點區域張貼節能提示</li><li>不使用即關閉供水並調整流量至最小</li></ul>
水	<ul style="list-style-type: none"><li>儘可能使用廢水作一般清潔</li><li>在供水點區域張貼節約用水提示</li></ul>

### 辦公室

本集團辦公室所用主要資源為水電。通過分析我們的消耗模式，我們制定以下指南以盡量減少資源消耗：

資源	消耗指南
紙	<ul style="list-style-type: none"><li>定期維護打印機</li><li>鼓勵員工僅在必要時打印</li><li>僅使用帶有能源標籤的LED、T5或緊湊型熒光燈</li></ul>
電力	<ul style="list-style-type: none"><li>指定員工在不用燈或下班後關燈</li><li>定期維護電燈、電腦、飲水機、冰箱、風扇等所有電器</li><li>鼓勵員工降低顯示器屏幕的亮度</li></ul>
水	<ul style="list-style-type: none"><li>定期維護及清潔飲水機、水龍頭及管道</li><li>及時修復所有內外部洩漏</li></ul>

環境影響

建築工地

作為在原有業務以及室內設計及裝飾行業提供服務的承包商，我們積極識別營運過程中所有可能產生的影響，並製定相應的指南，引導我們以安全及環保的方式工作。

影響	緩解措施
空氣	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 必要時安裝工地圍板、有效防塵網、擋板及網</li> <li>• 建立合適的運輸道路路線及工地入口，以最大限度地減少灰塵的產生</li> <li>• 用防水油布覆蓋堆存材料，縮短材料在工地的儲存時間</li> <li>• 在所有工地出口處提供車輛清洗設施，以在車輛離開工地之前將任何粉塵材料清洗乾淨</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 將施工時間安排在工作日上午七時正至下午七時正</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 在工地採用安靜的動力機械設備</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 在工地安裝隔音屏障或隔音罩</li> </ul>
噪音	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 與附近居民聯繫，以便作出更好的噪音工作安排</li> <li>• 動工前確定廢水排放點</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 提供合適的工地排水設施，例如臨時溝渠、排水管道及涵洞，以防止地表徑流排入污水道或雨水道</li> </ul>
污水	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 定期清理並清除工地排水系統中沉澱的沉積物</li> <li>• 在所有工地出口提供車輪清洗設施，以防止廢水直接排放至雨水道</li> </ul>
	<p><b>非建築廢物</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 定期清潔所有工作區域，以清除一般垃圾及廢棄物</li> <li>• 聘請專業垃圾收集商，收集工地的一般廢物及垃圾，以便妥善處理</li> <li>• 禁止在任何建築工地焚燒廢棄物</li> </ul>
	<p><b>建築廢物</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 對不同類型的廢物採用不同的存儲、運輸及處置策略</li> <li>• 為惰性廢物及非惰性廢物提供單獨的容器</li> <li>• 聘請持牌收集商定期收集廢物</li> </ul>
固體廢物	



## 環境、社會及管治報告

我們亦將我們的環保承諾及規定延伸至我們的分包商。更多詳情，請參閱「改進業務」一節項下的「供應鏈」分節。

### 辦公室

後勤辦公室主要提供行政支持及專業服務。在於辦公室辦公的情況下，該等辦公室對環境的影響相對有限。然而，我們仍會針對日常營運中的不同重大方面制訂相應的緩解措施。通過鼓勵我們的員工遵守以下指南，我們旨在實現對環境影響最小的綠色辦公。

影響	緩解措施
香港	
臭氧層	<ul style="list-style-type: none"><li>更換或禁止在空調及滅火器中使用消耗臭氧層的物質</li></ul>
污水	<ul style="list-style-type: none"><li>將生活污水排入公共下水道</li><li>禁止將生活污水以外的污水排入污水渠</li><li>重複使用廢棄材料並退回供應商進行回收</li></ul>
廢物	<ul style="list-style-type: none"><li>在傾倒之前，包裝並擰緊會產生視覺影響及氣味的廢物</li><li>定期維護打印機及傳真機，以盡量減少廢紙</li></ul>
中國	
廢物	<ul style="list-style-type: none"><li>使用指定區域收集辦公廢物及可回收物</li><li>監視辦公垃圾的產生</li><li>向相關持份者分享廢物收集記錄及進展</li></ul>

於報告期內，本集團已確保遵守被認為對其屬重要的法律及法規，包括但不限於《空氣污染管制條例》（香港法例第311章），當中規定減少、禁止及控制大氣污染。透過制定施工現場及辦公室的緩解指引，本集團並不知悉任何與空氣及溫室氣體排放、向水土排污、有害及無害廢棄物產生有關的未遵守相關法律法規並對本集團有重大影響的不合規事件。

### 氣候變化

由於氣候變化，極端天氣事件及海平面上升變得越來越頻繁。每個企業利用其優勢及應對氣候變化的緊迫性正在顯現。自工業革命以來，溫室氣體（「溫室氣體」）一直被視為導致全球變暖形勢不可阻擋的主要因素。為了過渡到低碳經濟，公司必須開始開發一種綜合方法來確定其碳足跡，從而減少溫室氣體排放。

本集團深知自身責任，並致力盡量減少其溫室氣體排放，同時把握機遇，通過其創新土木工程服務幫助社會實現低碳生活方式。於報告期內，我們的溫室氣體排放主要來源於對購買電力的消耗，我們並無任何直接排放源。為了盡量減少我們的溫室氣體排放，我們在用電時積極遵循綠色辦公。更多詳情，請參閱本節項下「資源消耗」分節。

除了排放控制外，我們亦從另一個角度提高我們對氣候變化的適應能力。為了有效地評估與氣候有關的風險，我們確保透過我們的三級風險管理方法對包括與氣候有關的風險在內的所有潛在風險進行初步評估及進一步管理。董事會及相關委員會亦將對所發現風險進行檢查，並確定是否需要進一步調整相應策略。

#### 原有業務以及室內設計及裝飾

在夏季，我們的營運地點容易受到極端天氣條件等急性物理風險的影響。為保障我們的員工及分包商在建築工地及後勤辦公室的安全，我們在颱風及暴雨期間會有特別的工作安排。在遵守勞工處有關規定的情況下，所有員工毋須上班，在某些情況下須停止施工活動。

#### 物業分租及管理

本集團目前正在制定分租業務的氣候變化政策。展望未來，我們將把氣候相關風險評估整合入我們的分租管理業務。為將過渡風險降至最低，我們將通過對涉足碳密集型行業的客戶進行更為徹底的檢查及評估，加強對潛在客戶的識別過程。同時，為了避免潛在的財務損失，我們亦將避免在易受頻繁及嚴重氣候事件影響的地區物色物業。



### 環境目標

持續監控及評估環境關鍵績效指標對於評估本集團在環境保護方面的表現至關重要。於報告期，我們聘請一名獨立可持續發展諮詢公司，協助我們為香港的後勤辦公室訂定環境目標。以下目標為本集團環保承諾的定期檢查點。展望未來，我們將進行差距分析，每年審查我們的環境績效及目標，使我們的營運與環境目標保持一致。

層面	目標
溫室氣體排放	<ul style="list-style-type: none"><li>於二零二三年前，削減絕對溫室氣體排放(範圍一及二)，較二零一八／一九年基線減少65%</li><li>於二零二三年前，確保辦公室新購買的電器中至少30%為附帶節能標籤的電器</li></ul>
能源消耗	<ul style="list-style-type: none"><li>於二零二三年前，削減絕對能源用量，較二零一八／一九年基線減少70%</li></ul>

### 關愛員工

本集團視其員工為最寶貴的資產。我們致力在我們的建築工地及辦公室營創健康及安全的工作場所，實現多元化及包容性的就業實踐，並為所有員工的長期發展提供具有吸引力的福利及量身定制的培訓計劃。通過將我們的員工與周邊社區聯繫在一起，我們積極與彼等互動，以在就業及社區層面實現高效及有效的參與。

### 職業健康與安全

營創良好工作條件及安全工作環境是本集團的首要任務。我們對建築工地及辦公室工作採用特定的安全指南，因為我們了解該兩種情況有不同的側重點及重要方面。

#### 原有業務以及室內設計及裝飾

作為承包商，本集團關心其自身員工及其分包商在建築工地的福祉。在《員工手冊》中，我們的員工需要了解本集團的消防指示，包括了解滅火器的使用、工作場所的火災逃生路線以及遇到火災時的其他應急響應。

於報告期，香港仍處於二零一九年新冠肺炎(「COVID-19」)疫情中。為保持工作場所衛生及防止潛在感染，我們要求員工在辦公室佩戴口罩。如果員工發現任何不安全的情況，如在工作中感到噁心或受傷，我們鼓勵其立即向其技術主管或經理報告相關情況。

我們為分包商制定了《安全規則》，旨在使其職業安全表現符合本集團的規定。如本政策所概述，分包商預期須符合以下規定：

- 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
- 為員工配備個人防護裝備，包括但不限於安全帽、安全鞋、獨立救生繩及呼吸器，以執行現場工作
- 將工具、機器、材料及其他危險或化學物質存放於安全地點並在必要時貼上警告通知或標籤
- 現場安裝滅火器，並時刻保持通風
- 報告受傷情況並將受傷人員的所有資料提交承包商的工地代理人記錄

為持續監控及評估分包商的職業安全表現，本集團將定期召開工地安全會議及進行檢查，並採用扣分制度對分包商進行評估。任何疏忽或違反安全規則的行為均可能導致暫停投標資格或提前終止合同。

### 物業分租及管理

為實現健康及安全的辦公室營運，本集團遵守以下職業健康及安全慣例。我們的《員工手冊》亦概述員工的職業健康及安全守則，包括但不限於個人衛生護理、消防安全及應急響應等方面。

- 保持符合標準要求的空氣交換率
- 保持盥洗室及餐具室的良好衛生條件
- 每天清空垃圾箱並更換垃圾袋
- 定期對公共區域進行消毒
- 儘可能關閉公共區域(包括休息室、廚房、休息區)
- 定期測試及認證所有消防設備
- 收集所有員工的緊急聯繫人，並創建緊急聯繫人列表



## 環境、社會及管治報告

於報告期內，本集團已確保遵守被認為對其屬重要的法律及法規，包括但不限於《職業安全及健康條例》(香港法例第509章)，當中確保人員於工作場所的安全與健康。透過制定並於施工現場及辦公室遵守上述安全政策，本集團並不知悉任何與職業安全及健康有關的未遵守相關法律法規並對本集團有重大影響的不合規事件。

### 僱傭慣例

吸引有潛力的人才並為其提供有前景的職業道路是本集團提供專業、創新及可靠的服務。我們嚴格招聘我們認為符合我們預期的候選人。通過提供全面的薪酬方案及最時新的培訓計劃，我們旨在最大限度地提高員工的滿意度，同時整體取得更大的業務成果。

### 招聘及薪酬

本集團致力於排除在招聘和晉升過程中的歧視。我們僅基於員工及候選人的工作及面試表現進行聘用，並確保彼等有權享有平等機會，不分國籍、種族、性別、性取向、年齡、婚姻狀況及宗教信仰。僅招聘通過面試評估，並及時提交必要的身份證明文件(如學歷證書及資格)的人士。員工薪酬及職位將根據本集團的營運情況及員工個人評估結果進行適當調整。

我們已制定激勵性薪酬政策。除基本工資、法定假、強制性公積金計劃、年假、病假及產假等基本薪酬及福利外，所有員工均有權享受額外福利，包括與績效掛鈎的酌情花紅及加班津貼。於中國，本集團亦採納同工同酬原則，此乃根據職位的複雜性、所需的專業技能及對本集團的貢獻來確定員工的薪酬。

於報告期內，本集團已確保遵守被認為對其屬重要的法律及法規，包括但不限於《僱傭條例》(香港法例第57章)，當中就保障僱員薪金及香港一般僱傭條件作出規定。透過定期審閱招聘流程以及薪酬與福利待遇，本集團並不知悉任何與賠償與解僱、招聘和晉升、工時、休息時間、平等機會、多元化、反歧視以及其他利益與福利有關的未遵守相關法律法規並對本集團有重大影響的不合規事件。

### 培訓及發展

#### 原有業務以及室內設計及裝飾

具備足夠的職業及技術知識對我們的員工在建築工地實現順暢操作至關重要。為確保我們項目的效率，同時協助彼等成為行業專業人士並促進彼等在該行業的職業發展，我們針對不同目的進行適當的培訓。

#### 安全訓練

在建築工地工作的員工於開始施工現場工作前，須參加由我們職員安排的安全簡介會。

#### 強制性基本安全訓練課程(建築工程)計劃

- 工程潛在危險
- 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
- 個人防護設備
- 使用棚架的安全守則
- 工作台及梯
- 建築廢物管控

#### 物業分租及管理

本集團旨在為員工提供不限於其職業目標的多元化知識。從彼等加入本集團的第一天起，我們就制定了各種各樣的項目，包括入職培訓、崗位培訓以及其他涵蓋工作及生活各個方面的培訓。視乎年度績效審查結果，現有員工亦有機會參加其他技能研討會或課程，以提升工作表現。



### 入職培訓

人力行政中心向新員工介紹企業歷史、文化及政策法規，幫助彼等及時適應工作環境。

### 崗位培訓

部門負責人對員工進行崗位職責及相關技能的專項培訓，明確崗位職責，使員工表現與崗位要求保持一致。

### 其他培訓

- 社會保險與公積金基礎知識培訓
- 心態培訓
- COVID-19防控知識培訓

## 溝通及參與

我們積極促進員工溝通及社區參與，因為我們相信與員工及周邊社區建立積極、透明及真誠的聯繫，將反過來使本集團的業務方向及市場洞察與商業社會的最新發展保持一致。

### 原有業務以及室內設計及裝飾

本集團已設立員工申訴程序，直接向董事會提出彼等對僱傭的意見、建議及申訴，以尋求進一步的解決方案。為了解本集團的最新業務及經營情況，員工可查閱由董事會及不同業務單位發出的內部通知。我們亦每年進行績效審查，旨在為員工及管理層提供就其績效、職業發展及需要改進的領域進行公開對話的機會。

作為負責任的承包商，我們將關注範圍擴展到周邊社區，並將我們的業務發展與彼等的福社交織在一起。我們努力以環保的方式經營，以盡量減少對我們社區造成的不利環境影響。更多詳情，請參閱「保護環境」一節。

### 物業分租及管理

本集團在分租及管理辦事處制定了《員工關係管理》政策，其中包括一系列獎懲指引。我們鼓勵對社會負責、有道德及有禮貌的行為，同時懲罰不負責任地亂拋垃圾及室內吸煙等不當社會行為。為保持與員工的緊密聯繫，提高員工的團隊合作能力，我們亦於報告期內組織了團隊建設活動。展望未來，我們亦將探索其他團隊建設活動，以通過各種方法加強員工的溝通及參與。

### 法律法規

本集團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。下表傳達我們於業務、環境以及我們的員工及社區中嚴格遵守的所有相關法律法規。

#### 改進業務

##### 香港

- 《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》(香港法例第615章)
- 《公司條例》(香港法例第622章)
- 《防止賄賂條例》(香港法例第201章)
- 《個人資料(私隱)條例》(香港法例第486章)

#### 保護環境

##### 香港

- 《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)

#### 關愛員工

##### 香港

- 《僱傭條例》(香港法例第57章)
- 《僱員補償條例》(香港法例第282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)

##### 中國

- 《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》



### 關鍵績效指標概要

#### 環境關鍵績效指標

關鍵績效指標	單位	總計	香港	中國
<b>溫室氣體排放量<sup>1</sup></b>				
溫室氣體排放量(範圍二)	噸二氧化碳當量	3.98	3.98	—
溫室氣體排放量(總計)	噸二氧化碳當量	3.98	3.98	—
按全職僱員計的溫室氣體排放密度	噸二氧化碳當量 ／人	0.09	0.44	—
<b>能源及資源消耗</b>				
電力消耗	千瓦時	5,612.60	5,612.60	—
能源消耗	兆焦耳	20,205.36	20,205.36	—
按全職僱員計的能源消耗密度	兆焦耳／人	449.01	2,245.04	—
用紙	噸	0.24	—	0.24
按全職僱員計的用紙密度	噸／人	0.01	—	0.01

<sup>1</sup> 量化方法乃基於以下基準：

- 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
- 溫室氣體盤查議定書：企業會計與報告標準
- 二零二零年港燈電力投資可持續發展報告

社會關鍵績效指標

關鍵績效指標	單位	總計	香港	中國
<b>勞動力(僅全職員工)</b>				
<b>勞動力總數</b>				
勞動力總數	人	45	9	36
<b>按性別劃分的勞動力</b>				
男性	人	19	4	15
女性	人	26	5	21
<b>按僱傭級別劃分的勞動力</b>				
高層	人	10	7	3
中層	人	16	2	14
一般級別	人	19	0	19
<b>按年齡組別劃分的勞動力</b>				
小於30歲	人	21	1	20
30至40歲	人	15	4	11
41至50歲	人	7	2	5
超過50歲	人	2	2	0
<b>按地理區域劃分的勞動力</b>				
中國	人	36	0	36
香港	人	9	9	0
<b>流失比率</b>				
<b>總流失比率</b>				
總流失比率	%	81.82	36.36	96.97
<b>按性別劃分的流失比率</b>				
男性	%	88.37	66.67	96.77
女性	%	75.56	0.00	97.14
<b>按年齡組別劃分的流失比率</b>				
小於30歲	%	150.00	0.00	158.82
30至40歲	%	26.67	22.22	28.57
41至50歲	%	35.29	66.67	18.18
超過50歲	%	80.00	40.00	不適用
<b>按地理區域劃分的流失比率</b>				
中國	%	96.97	不適用	96.97
香港	%	36.36	36.36	不適用



## 環境、社會及管治報告

關鍵績效指標	單位	總計	香港	中國
<b>職業健康與安全</b>				
工作相關死亡事故 <sup>2</sup>	起	0	0	0
因工傷損失工作日數	日	0	0	0
<b>培訓及發展</b>				
按性別劃分的受訓員工百分比				
男性	%	0.00	0.00	0.00
女性	%	3.85	20.00	0.00
按僱傭級別劃分的受訓員工百分比				
高層	%	10.00	14.29	0.00
中層	%	0.00	0.00	0.00
一般級別	%	0.00	不適用	0.00
按性別劃分的平均受訓時間				
男性	小時	0.00	0.00	0.00
女性	小時	0.38	2.00	0.00
按僱傭級別劃分的平均受訓時間				
高層	小時	1.00	1.43	0.00
中層	小時	0.00	0.00	0.00
一般級別	小時	0.00	不適用	0.00
<b>供應鏈</b>				
按地理區域劃分的供應商				
香港	數目	8	8	0
中國	數目	346	0	346
<b>產品及服務</b>				
出於安全及健康原因的產品召回率	%	0	0	0
關於產品及服務的投訴	起	0	0	0
<b>反貪污</b>				
已審結的貪污訴訟案件	起	0	0	0

<sup>2</sup> 二零一八/一九財年及二零一九/二零財年並無呈報案件。

聯交所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
強制披露規定		
管治架構	<p>載有以下內容的董事會聲明：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) 披露董事會對ESG事宜的監管；</li> <li>ii) 董事會的ESG管理方針及策略，包括評估、優次排列及管理重要的ESG相關事宜(包括對發行人業務的風險)的過程；及</li> <li>iii) 董事會如何按ESG相關目標檢討進度，並解釋它們如何與發行人業務有關連。</li> </ul>	<p>可持續發展方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— ESG管理</li> <li>— ESG策略</li> </ul>
匯報原則	<p>描述或解釋在編備ESG報告時如何應用下列匯報原則：</p> <p>重要性：ESG報告應披露：(i)識別重要ESG因素的過程及選擇這些因素的準則；(ii)如發行人已進行持份者參與，已識別的重要持份者的描述及發行人持份者參與的過程及結果。</p> <p>量化：有關匯報排放量／能源耗用(如適用)所用的標準、方法、假設及／或計算工具的資料，以及所使用的轉換因素的來源應予披露。</p> <p>一致性：發行人應在ESG報告中披露統計方法或關鍵績效指標的變更(如有)或任何其他影響有意義比較的相關因素。</p>	<p>報告概覽</p> <p>可持續發展方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 持份者參與</li> <li>— 重要性評估</li> </ul> <p>關鍵績效指標概要</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— 環境關鍵績效指標</li> </ul>
匯報範圍	<p>解釋ESG報告的匯報範圍，及描述挑選哪些實體或業務納入ESG報告的過程。若匯報範圍有所改變，發行人應解釋不同之處及變動原因。</p>	<p>報告概覽</p>



層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	相關章節或說明
「不遵守就解釋」條文		
<b>A. 環境</b>		
層面A1：排放物		
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。	<b>保護環境</b> — 環境影響 — 氣候變化  <b>法律法規</b>
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	本集團並無任何廢氣排放源。
關鍵績效指標A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放量(以噸計 算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	<b>保護環境</b> — 環境影響 — 氣候變化  <b>關鍵績效指標概要</b> — 環境關鍵績效指標
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)。	本集團不產生任何有害廢棄物。
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)。	本集團的無害廢棄物記錄系統正在 開發中。我們今後將記錄及披露相 關數據。
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步 驟。	<b>保護環境</b> — 環境目標
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減 廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	<b>保護環境</b> — 環境影響  本集團並無訂立任何減廢目標，因 為其被視為對本集團營運而言並不 重大。

層面、一般披露及關鍵績效指標		
關鍵績效指標	描述	相關章節或說明
「不遵守就解釋」條文		
<b>A. 環境</b>		
層面A2：資源使用		
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	<b>保護環境</b> — 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)。	<b>關鍵績效指標概要</b> — 環境關鍵績效指標
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)。	由於由第三方物業管理公司管理，本集團並無任何用水記錄。
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	<b>保護環境</b> — 環境目標
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	<b>保護環境</b> — 資源消耗  本集團並無設定任何用水效益目標，因為相關數據不可得且被視為對本集團營運而言並不重大。
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。	本集團未消耗任何包裝材料。
層面A3：環境及天然資源		
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。	<b>保護環境</b> — 資源消耗 — 環境影響
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。	<b>保護環境</b> — 資源消耗 — 環境影響
層面A4：氣候變化		
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	<b>保護環境</b> — 氣候變化
關鍵績效指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行動。	<b>保護環境</b> — 氣候變化



層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	相關章節或說明
「不遵守就解釋」條文		
<b>B. 社會</b>		
僱傭及勞工常規		
層面B1：僱傭		
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。	<b>關愛員工</b> — 僱傭慣例(招聘及薪酬)  <b>法律法規</b>
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。	<b>關鍵績效指標概要</b> — 社會關鍵績效指標
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。	<b>關鍵績效指標概要</b> — 社會關鍵績效指標
層面B2：健康與安全		
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。	<b>關愛員工</b> — 職業健康與安全  <b>法律法規</b>
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	<b>關鍵績效指標概要</b> — 社會關鍵績效指標
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	<b>關鍵績效指標概要</b> — 社會關鍵績效指標
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。	<b>關愛員工</b> — 職業健康與安全
層面B3：發展及培訓		
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。	<b>關愛員工</b> — 僱傭慣例(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)劃分的受訓僱員百分比。	<b>關鍵績效指標概要</b> — 社會關鍵績效指標
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。	<b>關鍵績效指標概要</b> — 社會關鍵績效指標

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	相關章節或說明
「不遵守就解釋」條文		
<b>B. 社會</b>		
僱傭及勞工常規		
層面B4：勞工準則		
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。	<b>改進業務</b> — 商業行為(勞工準則)  <b>法律法規</b>
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。	<b>改進業務</b> — 商業行為(勞工準則)
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。	<b>改進業務</b> — 商業行為(勞工準則)
營運慣例		
層面B5：供應鏈管理		
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	<b>改進業務</b> — 供應鏈
關鍵績效指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	<b>關鍵績效指標概要</b> — 社會關鍵績效指標
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、以及相關執行及監察方法。	<b>改進業務</b> — 供應鏈
關鍵績效指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	<b>改進業務</b> — 供應鏈
關鍵績效指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	<b>改進業務</b> — 供應鏈



層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	相關章節或說明
「不遵守就解釋」條文		
<b>B. 社會</b>		
營運慣例		
層面B6：產品責任		
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。	<b>改進業務</b> — 產品及服務 — 商業行為(私隱及其他權利)
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。	<b>關鍵績效指標概要</b> — 社會關鍵績效指標
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。	<b>關鍵績效指標概要</b> — 社會關鍵績效指標
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。	<b>改進業務</b> — 商業行為(私隱及其他權利)
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	<b>改進業務</b> — 產品及服務
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。	<b>改進業務</b> — 商業行為(私隱及其他權利)
層面B7：反貪污		
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。	<b>改進業務</b> — 商業行為(反貪污)
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。	<b>關鍵績效指標概要</b> — 社會關鍵績效指標
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。	<b>改進業務</b> — 商業行為(反貪污)
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	本集團於上一財政年度為董事及員工提供反貪污培訓。由於COVID-19，我們在報告期內並無向董事及員工提供最新的培訓。

層面、一般披露及 關鍵績效指標	描述	相關章節或說明
「不遵守就解釋」條文		
<b>B. 社會</b>		
社區		
層面B8：社區投資		
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。	<b>關愛員工</b> — 溝通及參與
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)。	由於COVID-19，本集團並無參與任何社區活動。我們將集思廣益，在今後與社區攜手並進。
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	由於COVID-19，本集團並無參與任何社區活動。我們將集思廣益，在今後與社區攜手並進。



## 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二零二一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。於截至二零二一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。於截至二零二一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層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，董事會由六名董事組成，包括三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，截至二零二一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)

袁雙順先生(於二零二一年二月十日辭任)

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，於截至二零二一年七月三十一日止年度，董事會包括三名獨立非執行董事。於截至二零二一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一個月或兩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

於截至二零二一年七月三十一日止年度，舉行了9次董事會會議及1次股東大會。

截至二零二一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>		
林煒先生(主席)	9/9	1/1
歐兆聰先生(合規主任)	8/9	1/1
袁雙順先生(於二零二一年二月十日辭任)	5/9	1/1
肖怡廖閣女士	8/9	1/1
<b>獨立非執行董事</b>		
鄭嘉琪女士	9/9	1/1
郭麗英女士	9/9	1/1
余華昌先生	9/9	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，彼等於截至二零二一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。

於截至二零二一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(即林燁先生、歐兆聰先生、肖怡廖閣女士、鄭嘉琪女士、余華昌先生及郭麗英女士)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；及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。

於截至二零二一年七月三十一日止年度，審核委員會已審閱本集團截至二零二零年十月三十一日止三個月、截至二零二一年一月三十一日止六個月、截至二零二一年四月三十日止九個月的未經審核季度業績，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二零二一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，於截至二零二一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。

於截至二零二一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

鄭嘉琪女士(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。

於截至二零二一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

於截至二零二一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，於截至二零二一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務及職責。

### 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。

於截至二零二一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

截至二零二一年七月三十一日止年度，提名委員會已檢討董事會的架構、人數及人員組成，並評估獨立非執行董事的獨立性。董事會認為，於截至二零二一年七月三十一日止年度及截至本年報日期止，提名委員會已妥善履行其職務及職責。

### 提名政策

董事會已批准及採納提名政策，該政策載明指導提名委員會物色及評估候選人以供董事會委任或就選舉向本公司股東提名為董事的原則。該政策載有提名委員會在考慮提名時必須遵守的多項因素。該等因素包括候選人的技能及經驗、董事會多元化政策所載的多元化觀點、候選人的時間投入及誠信，以及GEM上市規則第5.09條下的獨立準則(如候選人被建議委任為獨立非執行董事)。該政策亦載有以下提名程序：提名委員會(a)將採取適當措施物色及評估候選人；(b)可考慮由本公司股東提名推薦或提出提名的候選人；以及(c)在作出推薦意見後，將候選人的個人資料提交董事會審議。

### 董事會多元化政策

董事會已批准及採納董事會多元化政策，該政策載有實現董事會多元化的方法。為實現可持續及平衡發展，本公司將董事會層面不斷增加的多樣性視為支持實現其戰略目標及可持續發展的重要因素。在設計董事會的組成時，董事會多元化從多個方面進行考慮，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年限。所有董事會成員的委任均以用人唯才為原則，並在考慮候選人時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的裨益。最終決定將取決於經挑選候選人的能力及預期為董事會帶來的貢獻而定。

### 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。

於截至二零二一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

於截至二零二一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	860
非審核服務	516
	<hr/>
	1,376
	<hr/> <hr/>

### 公司秘書

龍月群女士(「龍女士」)於二零二一年五月一日獲委任為本公司的公司秘書。龍女士確認彼已根據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。於截至二零二一年七月三十一日止年度，董事會亦已對本集團風險管理及內部監控系統的有效性進行年度檢討。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。

於截至二零二一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。

## 企業管治報告

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，於截至二零二一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

於截至二零二一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)	5

截至二零二一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. 該等包括一名於二零二零年十二月三十日辭任的高級管理層及一名於二零二一年四月二十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二零二一年十一月二十六日舉行，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本公司的公司秘書提呈，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)。

本公司總部及本公司的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本集團的資料，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

於截至二零二一年七月三十一日止年度，本公司章程文件並無任何更改。

董事會欣然提呈截至二零二一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；(iii)於中國提供物業分租；及(iv)於中國進行商品貿易業務。

### 業務回顧

如第622章公司條例附表5所規定，本集團於截至二零二一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

本集團於截至二零二一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35。

### 業績及分配

本集團截至二零二一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二零二一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

由於本公司將於二零二一年十一月二十六日(星期五)舉行應屆股東週年大會，本公司將於二零二一年十一月二十三日(星期二)至二零二一年十一月二十六日(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二零二一年十一月二十二日(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

## 董事會報告

### 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、廠房及設備於截至二零二一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二零二一年七月三十一日的資料載於綜合財務報表附註30。

### 股本及股份溢價

於二零二一年七月三十一日，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二零二一年七月三十一日止年度的變動詳情分別載於綜合財務報表附註26及28。

### 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

本集團於截至二零二一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28。

### 可供分派儲備

截至二零二一年七月三十一日，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(二零二零年：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27。

自採納該計劃以來並無授出購股權，而於二零二一年七月三十一日並無購股權尚未行使。

### 董事

於截至二零二一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)

肖怡廖閣女士

袁雙順先生(於二零二一年二月十日辭任)

#### 獨立非執行董事

鄭嘉琪女士

余華昌先生

郭麗英女士

## 董事會報告

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一個月或兩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，林燁先生及鄭嘉琪女士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

於截至二零二一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

於二零二一年七月三十一日，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，於二零二一年七月三十一日，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

於二零二一年七月三十一日，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%
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%
潘國榮	實益擁有人	30,000,000	7.30%

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

於截至二零二一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65.6%（二零二零年：54.4%），而本集團最大客戶則佔總收益約29.1%（二零二零年：19.7%）。

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）於本集團五大客戶中擁有任何實益權益。

### 主要供應商

於截至二零二一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45.2%（二零二零年：40.4%），而本集團最大供應商則佔總採購額約19.7%（二零二零年：19.2%）。

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二零二一年七月三十一日止年度末或截至二零二一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

於截至二零二一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

於截至二零二一年七月三十一日止年度內任何時間，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

本集團於截至二零二一年七月三十一日止年度的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，於截至二零二一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

於截至二零二一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

於截至二零二一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，彼等於截至二零二一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，而於二零二一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。

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。

## 董事會報告

### 獨立核數師

截至二零二一年七月三十一日止年度之綜合財務報表已經大華馬施雲會計師事務所有限公司(「大華」)審核，大華將於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

截至二零二一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。

### 相關期間後事項

誠如本公司日期為二零二一年十月六日公告(內容有關本公司單一最大股東提供的溢利保證表現)所披露，根據本公司及其附屬公司截至二零二一年七月三十一日止年度的經審核綜合業績，本集團的EBITDA約為88,000,000港元，高於截至二零二一年七月三十一日止年度的溢利保證及林先生將不會就截至二零二一年七月三十一日止年度溢利保證的任何差額向本公司作出任何補償。林先生向本公司律師以託管方式為溢利保證提供擔保而存置的支票將退還予林先生。

除上文所披露外，董事並不知悉於二零二一年七月三十一日之後及直至本報告日期有發生任何其他重大事件須作出披露。

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，二零二一年九月三十日



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)

股東之獨立核數師報告

## 意見

本核數師(以下簡稱「本行」)已審核第88頁至第189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,其內容涵蓋於二零二一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 貴集團於二零二一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4.11、5(b)及6

貴集團截至二零二一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57,423,000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：

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估估計總合約成本計量。

- 了解、評估及測試 貴集團預算過程及承包工程成本累積過程中存在的管理層關鍵內部控制；
- 抽樣檢查已簽署的合約、變更單及付款證明以及與客戶的其他信函，以評估管理層對合約總額的估計的合理性；
- 與項目經理討論項目情況，以抽樣確定選定項目的任何變更、索賠或爭議，並獲得利潤波動的解釋。在適當情況下，通過檢查管理層定期內部會議記錄及與客戶的通訊來獲取確鑿的證據；
- 通過檢查合約、證明或與分包商的通訊、供應商消耗材料的發票及交貨單、有關員工成本的薪資記錄或其他證明文件以及相關項目的進展情況，獲取估計總合約成本的詳盡明細，並抽樣評估迄今已確認合約成本的準確性；

收益及合約成本之確認依賴於管理層對項目進度及結果的估計，相關估計乃基於客戶、主要承包商或供應商不時提供的合約或其他信函以及管理層的經驗。為確保預算準確及適時更新，管理層定期檢討合約預算及評估進行中合約的進度及盈利能力。

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，原因為釐定總合約收益、預算成本成本及相關承包工程產生的進度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

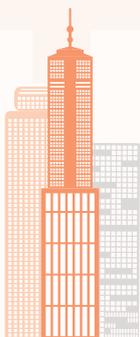
本行的審核如何處理關鍵審核事項

有關內部設計及裝飾工程合約的收益確認 – 續

參閱綜合財務報表附註4.11、5(b)及6 – 續

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 – 續：

- 通過比較實際結果與管理層對已完工承包工程作出的估計，抽樣對本年度已完成的合約進行追溯審計，以評估核定預算的可靠性；
- 通過對基於報告期末產生的成本計算的百分比與基於外部測量師認證計算的百分比進行比較，抽樣評估在建承包工程完工百分比的合理性，並調查任何通過與項目經理討論或進行實地視察以實地觀察迄今為止的進度(如適用)而發現的重大差異；
- 根據最新的預算成本及產生的實際總成本重新估算承包工程進度估計；及
- 根據承包工程進度的估計，檢查合約收益計算的數學精確度。



### 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4.8、5(c)、17、19及35(ii)

於二零二一年七月三十一日，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15,732,000港元、8,694,000港元及110,589,000港元。貴集團於截至二零二一年七月三十一日止年度已於綜合損益內撥回貿易應收款項、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」）總額約164,000港元。

貴公司管理層定期評估貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項的可收回性以及預期信貸虧損撥備的充足性。

於估計預期信貸虧損撥備時，管理層經考慮相關客戶的信譽、賬齡分析、歷史結算記錄、與相關客戶的持續業務關係，以及對可能影響客戶償還未償還結餘能力的未來宏觀經濟狀況的預測等多項因素後，對若干有重大結餘的債務人進行個別評估及／或通過將具有類似虧損模式的不同債務人分組進行集體評估。

由於管理層須作出重大判斷以及評估客戶的可收回性存在高度估計不確定性，我們將相關減值評估識別為關鍵審核事項。

本行對貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項的減值評估的程序主要包括：

- 了解、評估及測試管理層用於管理、監控付款及收款過程以及評估貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項的可收回性的關鍵內部控制及程序；
- 評估撥備方法的適當性，並對管理層於釐定二零二一年七月三十一日貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項的預期信貸虧損時的依據及判斷提出質疑，包括應收款項分組的合理性、虧損率的估計基準及前瞻性資料，尤其是特別注重於疫情影響的市場數據；
- 與管理層討論彼等對債務人背景及財務能力的評估、對與客戶糾紛的影響的評估、承包工程的任何不可預見延誤及債務人信貸質素的任何重大變化，以及彼等對未償還款項可收回的信貸評估；

關鍵審核事項 – 續

關鍵審核事項

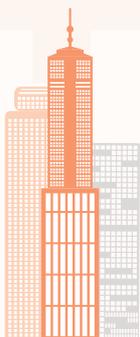
本行的審核如何處理關鍵審核事項

貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項的減值評估 – 續

參閱綜合財務報表附註4.8、5(c)、17、19及35(ii) – 續

本行對貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項的減值評估的程序主要包括 – 續：

- 向管理層詢問(i)各筆重大應收款項於年末的逾期情況及(ii)各項重大合約資產的結算情況，以及管理層作出的附有佐證的解釋；
- 測試用於開發預期信貸虧損方法的資料的完整性，包括抽樣對相關財務記錄及年末結算後的應收款項的賬齡分析；
- 抽樣測試管理層用於確定預期信貸虧損的其他關鍵數據的準確性及完整性；及
- 評估有關綜合財務報表中貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項減值評估的披露的充分性及適當性。



## 獨立核數師報告

### 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 貴集團二零二一年年報內的資料，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。

### 貴公司董事及審核委員會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，貴公司董事負責評估 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 貴公司董事有意將 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。

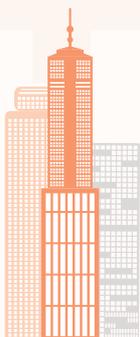
貴公司審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

### 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。
- 評價貴公司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，或倘有關披露不足，則修訂本行的意見。本行的結論是基於截至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。



## 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 – 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在適當的情況下為消除威脅所採取的行動或適用的防範措施。

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

洪緝舫

執業證書編號：P05419

香港，二零二一年九月三十日

## 綜合損益及其他全面收入表

截至二零二一年七月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收益	6	166,860	188,422
服務成本		(115,519)	(129,927)
<b>毛利</b>		<b>51,341</b>	<b>58,495</b>
其他收入及收益	7	8,577	4,206
行政及其他經營開支		(18,018)	(20,624)
貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項 減值虧損撥回／(撥備)淨額	35(ii)	164	(50)
融資成本	8	(17,344)	(21,075)
<b>除所得稅前溢利</b>	9	<b>24,720</b>	<b>20,952</b>
所得稅開支	11	(7,675)	(9,189)
<b>年內溢利</b>		<b>17,045</b>	<b>11,763</b>
年內其他全面收入／(開支) 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		6,607	(731)
<b>年內全面收入總額，扣除所得稅</b>		<b>23,652</b>	<b>11,032</b>
以下人士應佔年內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		17,050	11,650
非控股權益	30	(5)	113
		<b>17,045</b>	<b>11,763</b>
以下人士應佔年內全面收入／(開支)總額：			
本公司擁有人		23,657	10,919
非控股權益	30	(5)	113
		<b>23,652</b>	<b>11,032</b>
本公司擁有人應佔每股盈利 - 基本及攤薄(港仙)	12	4.15	2.83

上述綜合損益及其他全面收入表應與隨附附註一併閱讀。

## 綜合財務狀況表

於二零二一年七月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	776	1,314
投資物業	15	58,306	95,937
使用權資產	16	249	1,155
融資租賃應收款項	17	58,628	52,864
商譽	18	230	230
已付按金	20	12,422	21,935
		<u>130,611</u>	<u>173,435</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	19	15,626	21,661
合約資產	19	8,685	22,651
融資租賃應收款項	17	51,878	45,342
預付款項、已付按金及其他應收款項	20	24,957	15,742
受限制現金	21	-	1,635
現金及現金等價物	21	112,830	82,696
		<u>213,976</u>	<u>189,727</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用	22	38,798	43,574
合約負債	22	-	430
應收一名股東貸款	25	14,600	-
租賃負債	23	68,630	72,179
應繳稅項		4,278	4,844
		<u>126,306</u>	<u>121,027</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>87,670</u>	<u>68,700</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>218,281</u>	<u>242,135</u>
<b>非流動負債</b>			
已收按金	22	10,924	18,683
遞延稅項負債	24	2,123	2,264
應收一名股東貸款	25	-	13,123
租賃負債	23	82,944	110,182
		<u>95,991</u>	<u>144,252</u>
<b>資產淨值</b>		<u>122,290</u>	<u>97,883</u>

## 綜合財務狀況表

於二零二一年七月三十一日

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>權益</b>			
股本	26	4,112	4,112
儲備	28	<u>118,178</u>	<u>94,521</u>
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<b>122,290</b>	<b>98,633</b>
非控股權益	30	<u>-</u>	<u>(750)</u>
<b>總權益</b>		<b><u>122,290</u></b>	<b><u>97,883</u></b>

上述綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

第88頁至第189頁的綜合財務報表於二零二一年九月三十日獲董事會批准及授權公佈，並由下列董事代表簽署：

林燁先生  
董事

歐兆聰先生  
董事

## 綜合權益變動表

截至二零二一年七月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔				非控股 權益 千港元	總權益 千港元
	股本 千港元 (附註26)	股份溢價 千港元 (附註28)	其他儲備 千港元 (附註28)	小計 千港元		
於二零一九年八月一日	4,112	24,394	52,643	81,149	(863)	80,286
年內溢利	-	-	11,650	11,650	113	11,763
年內其他全面開支						
折算境外業務財務報表的匯兌差額	-	-	(731)	(731)	-	(731)
年內全面收入總額	-	-	10,919	10,919	113	11,032
非即期免息股東貸款產生之視乎資本注資 (附註25)	-	-	6,565	6,565	-	6,565
於二零二零年七月三十一日及 二零二零年八月一日	4,112	24,394	70,127	98,633	(750)	97,883
年內溢利／(虧損)	-	-	17,050	17,050	(5)	17,045
年內其他全面收入						
折算境外業務財務報表的匯兌差額	-	-	6,607	6,607	-	6,607
年內全面收入／(開支)總額	-	-	23,657	23,657	(5)	23,652
出售一間附屬公司(附註31(a))	-	-	-	-	755	755
於二零二一年七月三十一日	4,112	24,394	93,784	122,290	-	122,290

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

## 綜合現金流量表

截至二零二一年七月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>經營活動的現金流量</b>			
經營產生的現金淨額	29(a)	130,996	89,290
已繳所得稅		(8,649)	(6,571)
已收取利息		1,328	514
<b>經營活動產生的現金淨額</b>		<b>123,675</b>	<b>83,233</b>
<b>投資活動的現金流量</b>			
出售附屬公司的現金流入／(流出)淨額	31	505	(7)
購買物業、廠房及設備	14	(160)	(103)
出售物業、廠房及設備之所得款項	14	—	180
<b>投資活動產生的現金淨額</b>		<b>345</b>	<b>70</b>
<b>融資活動的現金流量</b>			
解除受限制現金	21	—	15,000
向一名關聯方還款		—	(1,000)
支付租賃負債本金部分	29(b)	(80,885)	(63,236)
支付租賃負債利息部分	29(b)	(15,867)	(16,387)
<b>融資活動所用的現金淨額</b>		<b>(96,752)</b>	<b>(65,623)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>27,268</b>	<b>17,680</b>
<b>年初現金及現金等價物</b>		<b>82,696</b>	<b>65,518</b>
匯率變動之影響		2,866	(502)
<b>年末現金及現金等價物</b>	21	<b>112,830</b>	<b>82,696</b>

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。



## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 1. 一般資料

中國全民國際控股集團有限公司(「本公司」)，根據開曼群島公司法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。本公司附屬公司之主要活動載於附註30。

該等綜合財務報表已於二零二一年九月三十日獲董事會批准及授權發佈。

### 2. 編製基準

#### 2.1 合規聲明

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適用披露規定而編製。該等綜合財務報表亦符合聯交所GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)之適用披露規定。

#### 2.2 綜合財務報表編製基準

截至二零二一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(統稱「本集團」)。

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」)，而於中華人民共和國(「中國」)成立的附屬公司的功能貨幣則為人民幣(「人民幣」)。由於本公司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。

## 2. 編製基準 – 續

### 2.2 綜合財務報表編製基準 – 續

該等綜合財務報表的編製符合香港財務報告準則，要求使用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層在應用本集團會計政策的過程中行使其判斷。涉及更高程度判斷或複雜性的範疇或假設及估計對綜合財務報表有重大影響的範疇披露於附註5。

## 3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

### 採納經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次採納以下由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則修訂本，該等修訂本與本集團的綜合財務報表相關且於二零二零年八月一日或之後開始的會計期間強制生效。

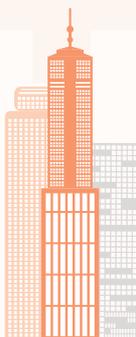
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港會計準則第1號及第8號(修訂本)	重大的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
二零一八年財務報告的概念框架	經修訂財務報告的概念框架

於本年度採納香港財務報告準則修訂本並無對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現及／或綜合財務報表載述的披露內容造成重大影響。

*提早採納香港財務報告準則第16號(修訂本)「二零二一年六月三十日後COVID-19相關租金優惠」(「二零二一年修訂本」)的影響*

本集團已於過往年度提早採納香港財務報告準則第16號(修訂本)「COVID-19相關租金優惠」及於本年度提早採納二零二一年修訂本。二零二一年修訂本將香港財務報告準則第16號第46A段所載實際權宜之計的適用性延長至二零二二年六月三十日或之前的租金優惠。提前採納二零二一年修訂本對於二零二零年八月一日的期初保留盈利以及本年度的財務狀況及表現並無影響。

於本年度，若干出租人同意豁免或減少若干租賃的租賃付款。本集團已終止確認分別採用原先適用於該等租賃的折現率消除的部分租賃負債，導致租賃負債減少約3,141,000港元，該款項已計入可變租賃付款並於本年度損益內確認為「其他收入及收益」(附註7)。



## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 - 續

#### 尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則

以下為於本集團於二零二一年八月一日之後開始的會計期間發佈及強制生效的新訂或經修訂香港財務報告準則，惟本集團並未提早採納該等準則。

		於以下日期或之後 開始的年度報告 期間生效
會計指引第5號(修訂本)	會計指引第5號共同控制合併之合併會計法(經修訂)	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	提述概念框架	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號 (修訂本)	利率基準改革-第二階段	二零二一年一月一日
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*
香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂	二零二三年一月一日#
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋 第5號之相關修訂(二零二零年)	二零二三年一月一日#
香港會計準則第1號及香港財 務報告準則實務報告第2號 (修訂本)	會計政策的披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易所產生的資產及負債相關遞延 稅項	二零二三年一月一日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得 款項	二零二二年一月一日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損合約 - 履行合約之成本	二零二二年一月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零一八年至二零二零年香港財務報告 準則之年度改進	二零二二年一月一日

### 3. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 – 續

#### 尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則 – 續

- \* 於二零一六年一月六日，國際會計準則理事會作出相關修訂後，香港會計師公會頒佈「香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號修訂本生效日期」。該更新版本推遲／取消香港會計師公會於二零一四年十月七日頒佈的「投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入」修訂本的生效日期。繼續允許提早採納該等修訂。
- # 由於香港會計準則第1號的修訂，香港詮釋第5號「財務報表的呈列－借款人對載有按要求還款條款的定期貸款的分類」於二零二零年十月作出修訂，以使相應措詞保持一致而結論不變。
- ## 由於二零二零年十月發佈的香港財務報告準則第17號的修訂，香港財務報告準則第4號作出修訂以擴大臨時豁免，允許保險公司在二零二三年一月一日之前開始的年度期間應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號。

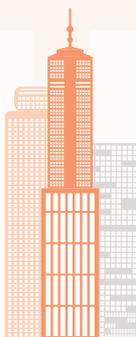
本集團已開始評估採納上述新訂或經修訂香港財務報告準則的相關影響。到目前為止，其得出結論，上述新訂或經修訂香港財務報告準則將在各自的生效日期予以採納，而採納該等修訂本不太可能對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

### 4. 主要會計政策概要

編製該等綜合財務報表所採用的主要會計政策載列如下。除非另有說明，否則該等政策於所有呈報年度貫徹應用。

#### 4.1 綜合基準

該等綜合財務報表包括本公司及其控制之實體(其附屬公司)之財務報表。



## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.1 綜合基準 – 續

##### 附屬公司

附屬公司為本公司可對其行使控制權的投資對象。當本公司擁有對投資對象的權力令其因為參與投資對象而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，且本公司能夠利用其權力影響投資對象的相關回報時，即取得控制權，一般而言，控制權指投資對象相關活動擁有過半數投票權持股。於評估本公司是否控制另一實體時，會考慮是否存在可行使或轉換的潛在投票權及其影響。

倘有事實及情況顯示上述附屬公司會計政策所述的三項控制元素中一項或多項元素出現變動，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

##### 綜合

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計入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。

損益及各項其他全面收入項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使這會導致非控股權益出現虧絀結餘。

附屬公司之財務報表按與本公司相同的報告期編製，並採用一致的會計政策。附屬公司之財務報表會應需要作出調整，使其會計政策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。除非交易有證據表明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以抵銷。

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.1 綜合基準 – 續

###### 非共同控制下之業務合併

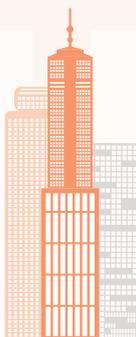
###### 選擇性集中度測試

自二零二零年一月一日起，本集團選擇按個別交易基準應用選擇性集中度測試，以簡單評估所收購的一組活動及資產是否為一項業務。若所收購總資產的公平值幾乎全部集中於單個可識別資產或一組類似可識別資產，則符合集中度測試。被評估的總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產以及由遞延稅項負債影響產生的商譽。倘符合集中度測試，則確定該組活動及資產並非一項業務，無需進一步評估。倘未符合集中度測試，或倘本集團選擇不應用該測試，本集團其後應進行評估以確定是否存在共同對創造產出的能力有重大貢獻的輸入及實質性過程，並確定該組活動及資產是否為一項業務。

本集團採用收購法將非共同控制下之業務合併入賬。業務合併轉讓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。轉讓之代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債的公平值。業務合併中所購入之可識別資產以及所承擔之負債及或然負債初始按其於收購日期之公平值計量。

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。



## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.1 綜合基準 – 續

##### 非共同控制下之業務合併 – 續

##### 選擇性集中度測試 – 續

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。

將由收購方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號範疇，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。

##### 非控股權益

非控股權益於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。

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。

##### 附屬公司所有權變動而控制權不變

如非控股權益交易不會導致失去控制權，則入賬列作權益交易，即與附屬公司權益持有人以其作為擁有人的身份進行的交易。任何已付代價公平值與相關應佔所收購附屬公司資產淨值賬面值之間的差額列作權益。向非控股權益出售產生的收益或虧損亦列作權益。

## 4. 主要會計政策概要 – 續

### 4.1 綜合基準 – 續

#### 出售附屬公司

當本集團失去控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公平值重新計量，有關賬面值變動於損益內確認。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，其公平值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收益確認與該實體有關的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此舉可能表示先前於其他全面收益確認的金額重新分類至損益或轉至適用香港財務報告準則指定／允許的另一類權益。

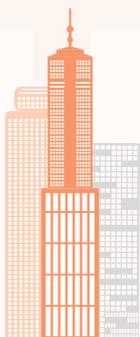
#### 獨立財務報表

於本公司的財務狀況表中，於附屬公司的權益(載於附註30)乃以成本扣除減值虧損(如有)列賬。成本包括直接應佔投資成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

當收到於附屬公司投資的股息時，倘股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或倘於獨立財務報表的投資賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表的賬面值時，則須對於附屬公司的投資進行減值測試。

### 4.2 商譽

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)之總和超出所收購之可識別資產及承擔負債之收購日期淨額之差額。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。



### 4. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.2 商譽 – 續

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，以反映就截至收購日期已存在之事實及情況取得而(倘知悉其存在)將對截至該日期確認之金額產生影響之新資料。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)而不論該等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。

#### 4.3 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。

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.3 物業、廠房及設備以及折舊 – 續

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。

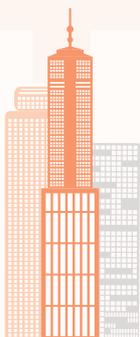
折舊乃按物業、廠房及設備各項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至其估計剩餘價值計算。就此目的所採用的主要年利率如下：

- |               |                    |
|---------------|--------------------|
| – 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%              |

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於各報告期末檢討及作出調整(如適當)。

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. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.4 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，包括確認為使用權資產並由本集團根據經營租賃進行分租之租賃物業。

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。折舊以直線法確認，以按投資物業的估計可使用年期並計及其估計殘值後撇銷其成本。

倘投資物業因其使用用途發生改變而變(以擁有人佔用開始為證)為使用權資產，則使用權資產於其後入賬時的視作成本應為投資物業於用途發生改變日期的賬面值。

用途發生變化乃基於對所有相關事實及情況的評估。相關事實包括但不限於本集團的業務計劃、財務資源及法律規定。單獨而言，管理層的物業用途意圖改變並不能提供用途改變的證據。

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。倘本集團作為中介出租人將分租分類為融資租賃，而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。

#### 4.5 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及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。

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.5 非金融資產減值 – 續

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，估計未來現金流量使用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先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。先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，惟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。

##### 4.6 租賃

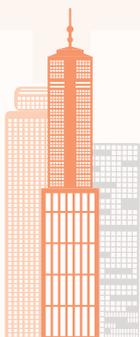
於合約開始時，本集團評估該合約是否為租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。倘客戶有權指示可識別資產的用途並從該用途中獲得絕大部分經濟利益，則控制權被轉移。

###### (A) 作為承租人

###### 將代價分配至合約部分

就含有租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，本集團將合約的代價分配至各租賃組成部分，基準是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。非租賃組成部分根據其相對獨立價格與租賃組成部分分開。

本集團對所有租賃採用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認租賃負債以作出租賃付款以及代表使用相關資產權利的使用權資產。



### 4. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.6 租賃 – 續

##### (A) 作為承租人 – 續

##### 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。本集團決定是否按個別租賃基準將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租賃期內按直線法或另一體系基準確認為開支。

##### 使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 倘適用，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，根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」貼現至其現值。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量（請參閱附註16），並於租賃負債重新計量時作出調整，除就COVID-19相關租金優惠導致的租賃負債作出的調整除外，本集團就該租賃負債應用實際權宜之計。

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可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。

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.6 租賃 – 續

###### (A) 作為承租人 – 續

###### 使用權資產 – 續

本集團將不符合投資物業定義的使用權資產列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」。

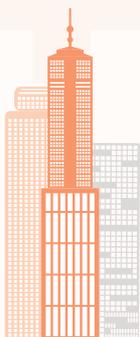
###### 租賃負債

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。

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；
- 購買選擇權的行使價(倘本集團合理確定行使選擇權)；及
- 倘租期反映本集團會行使選擇權終止租賃，終止租賃的相關罰款付款。

反映市場租金變動的可變租賃付款初步使用開始日期的市場租金計量。不視乎指數或比率而定的可變租賃付款並無計入租賃負債及使用權資產計量，並於觸發付款的事件或情況出現的會計期間確認為開支。



### 4. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.6 租賃 – 續

##### (A) 作為承租人 – 續

##### 租賃負債 – 續

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選擇權的評估有變，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(除非租賃付款變動乃由於浮動利率變動所致，在此情況下則使用經修訂貼現率貼現)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。

##### 租賃修改

除本集團採用實際權宜之計的COVID-19相關租金優惠外，倘出現以下情況，本集團會將租賃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，本集團基於經修改租賃的租期，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重新計量租賃負債。

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.6 租賃 – 續

###### (A) 作為承租人 – 續

###### 租賃修改 – 續

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，或倘使用權資產賬面值削減至零，則於損益內列賬。

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。

###### COVID-19相關租金優惠

對於因COVID-19疫情的直接影響而產生的租金優惠，在滿足以下所有條件的情況下，本集團將選擇應用實際權宜之計，不評估有關變動是否屬租賃修改：

- (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。

二零二一年修訂本將香港財務報告準則第16號第46A段所載實際權宜之計的適用性延長至二零二二年六月三十日或之前的租金優惠。

承租人應用實際權宜之計將租金優惠導致的租賃付款變動入賬的方法與應用香港財務報告準則第16號的變動(倘該變動並非租賃修改)的入賬方法相同。寬免或豁免租賃付款作為可變租賃付款入賬。相關租賃負債經調整以反映獲寬免或豁免的金額，並於該事件發生期間於損益中確認相應調整。

### 4. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.6 租賃 – 續

##### (B) 作為出租人

##### 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(本集團為中轉出租人)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按相等於租賃淨投資的金額確認為應收融資租賃，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)計入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之租期以直線法於綜合損益中確認。協商及安排經營租賃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

##### 4.6 租賃 – 續

###### (B) 作為出租人 – 續

###### 可退還租金按金

已收可退還租金按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公平值計量。初步確認時對公平值的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

###### 租賃修改

不屬於原始條款及條件一部分的租賃合約代價變更作為租賃修改入賬，包括通過寬免或減少租金提供的租賃獎勵。

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。

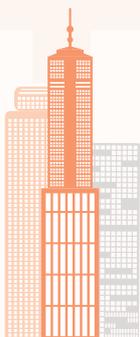
##### 4.7 金融工具

當集團實體成為該等工具合約條文之訂約方，則於本集團的綜合財務狀況表確認金融資產及金融負債。

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(「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。

###### 金融資產

所有以常規方式購買或出售之金融資產均按交易日基準確認及終止確認。以常規方式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。



### 4. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.7 金融工具 – 續

##### 金融資產 – 續

##### 金融資產之分類及計量

金融資產在初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)及按公平值計入損益計量。

本集團根據資產的合約現金流量特徵及本集團管理資產的業務模式評估金融資產的分類及計量。

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。

倘金融資產為(i)可能由收購方支付作為香港財務報告準則適用之業務合併之一部分的或然代價；(ii)持作買賣；或(iii)被指定為按公平值計入損益，則金融資產被分類為按公平值計入損益。

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.7 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。

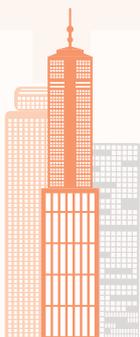
此外，本集團可不可撤銷地將須按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益之金融資產指定為按公平值計入損益計量（倘此舉可消除或顯著減少會計錯配情況）。

###### (i) 按攤銷成本計量之金融資產

按攤銷成本計量之金融資產其後採用實際利率法計量，並須進行預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）評估。

###### 實際利率法

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期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總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。



### 4. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.7 金融工具 – 續

##### 金融資產 – 續

##### 金融資產之分類及計量 – 續

##### (i) 按攤銷成本計量之金融資產 – 續

##### 實際利率法 – 續

就其後按攤銷成本計量之債務工具以實際利率法確認利息收入。

除其後出現信貸減值之金融資產(見下文)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。倘於其後報告期內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。

即使其後金融資產之信貸風險改善以使金融資產不再出現信貸減值，計算亦不會回復總值基準。

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4.8。

本集團日常業務過程中產生之利息收入呈列為其他收入。

##### (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益的計量標準，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綜合損益中確認。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。

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.7 金融工具 – 續

###### 金融資產 – 續

###### 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。

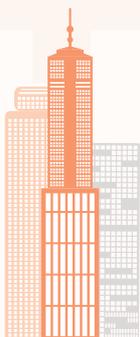
採取已轉讓資產之擔保形式之持續參與，以該項資產原賬面值與本集團可能須償還最高代價金額兩者中之較低者計量。

###### 金融負債及權益工具

由集團實體發行之債務及權益工具根據合約安排的實質以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

###### 權益工具

權益工具為證明實體資產於扣除其所有負債後的剩餘權益之任何合約。集團實體發行之權益工具以已收款項扣除直接發行成本後之金額確認。



### 4. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.7 金融工具 – 續

##### 金融負債

金融負債為向另一實體交付現金或其他金融資產的合約義務，或本集團於潛在不利條件下與另一實體交換金融資產或金融負債的合約義務，或本集團將用或可能用自身權益工具結算的非衍生工具合約，且本集團根據該合約須或可能須交付可變數目的自身權益工具，或本集團將用或可能用自身權益工具結算的衍生工具合約，惟以固定金額的現金(或其他金融資產)換取固定數目的自身權益工具的衍生工具合約除外。

本集團於初次確認時將金融負債分類為按公平值計入損益之金融負債、貸款及借款或於一項實際對沖中被指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。

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。

##### 其後按攤銷成本計量之金融負債

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。

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」。

##### 終止確認金融負債

本集團於且僅於其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認金融負債。終止確認金融負債賬面值與已付及應付代價(包括任何已轉讓非現金資產或所承擔之負債)之差額在損益中確認。

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.7 金融工具 – 續

###### 金融工具之抵銷

倘現時有可強制執行之法定權利可抵銷已確認金額，並且有意以淨額結算或同時變現資產及償付負債，則金融資產及金融負債可予抵銷，而相關淨額於財務狀況表中列報。

##### 4.8 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。

本集團自二零二零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。

### 4. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.8 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

##### 4.8 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

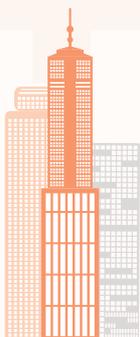
就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生。

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。



### 4. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.8 金融資產、合約資產及融資租賃應收款項減值 – 續

##### (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。

##### (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)。

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.8 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 – 續

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。

##### 4.9 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。

##### 4.10 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，均在綜合損益外確認，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。

### 4. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.10 所得稅 – 續

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或虧損均無影響；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。

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

##### 4.10 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。

##### 4.11 收益確認

###### 客戶合約的收益

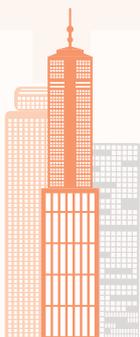
根據香港財務報告準則第15號，本集團於完成履約責任時確認收益，即於與特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。

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

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.11 收益確認 – 續

##### 客戶合約的收益 – 續

倘合約涉及多項服務，交易價格將根據單獨售價分配至各項履約責任。倘該等價格無法直接觀察可得，則根據預期成本加利潤進行估計。

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，因為本集團於履約過程中並無產生對本集團有替代用途的資產，且本集團就迄今已完成履約責任的付款具有可強制執行權。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

##### 4.11 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。

於某一時點確認收入：

###### 商品貿易

委託人對比代理人

確定是否應按總額或淨額基準報告收益乃基於對本集團是否作為交易的委託人或代理人作出的評估，評估乃遵循香港財務報告準則第15號委託人與代理人考量的會計指引作出。

在確定本集團是以委託人或代理人身份向客戶提供貨品或服務時，本集團需要首先確定指定貨品或服務在向客戶轉交前的控制人。

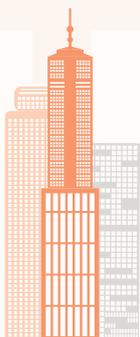
本集團作為代理並主要負責安排供應商提供的貨品及服務。本集團確認服務費收入，服務費收入乃按客戶已收或應收總收入的特定百分比或金額計算。

###### 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。



## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.11 收益確認 – 續

來自物業分租的收益及與客戶的合約以外的收益 – 續

##### 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4.6「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。

#### 4.12 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。因結算貨幣項目及按年終匯率換算以外幣計值之貨幣項目而產生的匯兌差額，於產生期間於綜合損益確認。歷史成本以外幣計量的非貨幣項目概不會重新換算。

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.12 外幣換算 – 續

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。

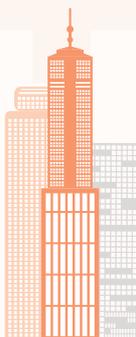
因收購海外實體而產生之商譽及公平值調整被視為海外實體之資產及負債，並按收市匯率換算。所產生之貨幣換算差額在其他全面收益中確認。

##### 4.13 僱員福利

###### (a) 定額供款退休計劃之供款

本集團就合資格參與之僱員參與定額供款退休福利計劃。供款於根據計劃規則支付／須予支付時自損益中扣除。

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」)。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。強積金計劃為所有僱員均可使用的定額供款退休計劃。根據強積金計劃，僱主及其僱員均須按僱員每月相關收入的5%向計劃供款，上限為30,000港元。自損益扣除之退休福利計劃成本指本集團應向該基金支付之供款。



## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.13 僱員福利 – 續

##### (a) 定額供款退休計劃之供款 – 續

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(「中央退休金計劃」)之規則須予支付時自綜合收益表扣除。中央退休金計劃的適用百分比載列如下：

	百分比
養老保險	13.00%至15.00%
醫療保險	0.45%至6.20%
生育保險	0.45%至0.85%
失業保險	0.32%至0.80%
工傷保險	0.14%至1.40%
住房公積金	5.00%至12.00%

本集團並無法定或推定義務於支付定額供款後作出進一步供款。僱主不得將沒收供款撥作調減現行應付供款。

##### (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。

#### 4. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.13 僱員福利 – 續

###### (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。

###### (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。

##### 4.14 政府補助

除非能合理確定本集團將符合有關附帶條件且將會收取有關補助，否則政府補助不予確認。

政府補助於符合擬補償成本所需的期間內予以遞延及於損益中確認。

政府補貼如為補償已產生的開支或虧損，或為向本集團提供即時財務支援而應收取且不涉及未來相關成本，則於應收期間在損益「其他收入及收益」中確認。

##### 4.15 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。



## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 4. 主要會計政策概要 – 續

#### 4.16 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。

#### 4.17 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。

#### 4.18 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. 主要會計政策概要 – 續

##### 4.19 關連方

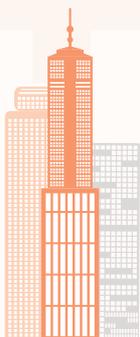
在下列情況下，一方將被視為本集團之關連方：

- (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)所識別人士控制或受共同控制；
  - (vii) 於(a)(i)所識別人士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。



## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 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作出修訂的期間，則於該期間確認該等修訂，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4.11及附註6詳述，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，並根據直接計量至迄今已向客戶轉讓的貨品或服務的價值相對合約項下所承諾將予完成的餘下貨品或服務進行計量。

管理層通過評估承包工程的進度來估計收入。管理層對收入的估計及承包工程的完工情況需要作出重大判斷，並對收入確認的金額及時間產生重大影響。本集團定期計量迄今已轉移的承包工程的價值，並出具內部承包進度報告。本集團進行的承包工程亦會由客戶根據合約定期委聘的外聘測量師進行認證。

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。根據最終賬目的調整，就收入／索賠及合約資產而言，實際結果可能高於或低於報告期末的估計金額，這將影響已確認收入及利潤。

**5. 重要會計估計及判斷 – 續****(b) 室內設計及裝飾工程合約的收益確認**

如附註4.11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，並按迄今已履行工程產生的合約成本佔估計總合約成本計量。

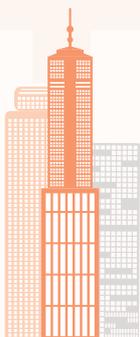
管理層與項目團隊定期討論，以根據估計工時及迄今已履行工程的完成階段並參考相應服務合約的工程履約及狀態，檢討及修訂估計合約總成本。因此，確認服務合約的收入涉及重大程度的管理層估計及判斷，須作出估計以評估總合約成本及迄今已履行工程所產生的合約成本。

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程所產生的合約成本，就其總成本而言，合約實際結果可能高於或低於報告期末的估計，這將影響已確認收入及利潤。

**(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**

經考慮內部信貸評級、賬齡、還款記錄及／或各賬款債務人的逾期狀況後，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於附註35(ii)披露。



### 5. 重要會計估計及判斷 – 續

#### (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數據(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)。有關增量借款利率的資料披露於附註23。

#### (e) 收入確認的委託人與代理人考量

本集團使用不同供應商向其客戶提供商品貿易服務，其中涉及委託人對比代理人的評估。本集團遵循委託人與代理人考量的會計指引評估本集團於指定貨品或服務轉移至客戶前是否擁有其控制權，評估指標包括但不限於(a)實體是否主要負責履行提供指定貨品或服務的承諾；(b)實體於指定貨品或服務轉移至客戶前是否有庫存風險；(c)實體是否能酌情設定指定貨品或服務的價格；及(d)實體是否能酌情選擇供應商。管理層一併考慮上述因素，因為並無任何因素可被單獨視為推定或決定性因素，並在須根據各種不同情況評估指標時作出判斷。

## 6. 收益及分部資料

本集團於下列主要服務領域中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。

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>物業分租的收益：</b>		
總租金收入	64,475	56,027
融資租賃應收款項的融資收入	8,869	8,419
分租使用權資產之淨收入	10,938	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	8,200	10,483
室內設計及裝飾工程	57,423	92,770
物業管理費收入及增值服務	12,094	8,988
商品貿易的佣金收入	4,861	—
	<u>166,860</u>	<u>188,422</u>

本集團已將香港財務報告準則第15號第121段的實際權宜之計用於涉及履約責任及擁有一年或以下原預期期限之承包、室內設計及裝飾工程以及物業管理費收入及增值服務合約，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為收入之時間之闡釋。

## 綜合財務報表附註

截至二零二一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(「**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。本公司董事從產品／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。

商品貿易：於中國提供有色金屬貿易安排服務。

截至二零二一年七月三十一日止年度，本公司董事已於廣州市得昇科技有限公司(一間於中國成立的有限責任公司，主要於中國從事商品貿易安排服務)成立後界定一個新業務分部「商品貿易」。

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。

本公司董事根據分部業績的計量評估營運分部的表現。未分配企業收入、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及非流動負債，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	商品貿易 千港元	總計 千港元
截至二零二一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	8,200	57,423	96,376	-	161,999
於某一時點	-	-	-	4,861	4,861
	<u>8,200</u>	<u>57,423</u>	<u>96,376</u>	<u>4,861</u>	<u>166,860</u>
可呈報分部溢利	<u>787</u>	<u>10,195</u>	<u>18,615</u>	<u>3,974</u>	<u>33,571</u>
未分配企業收入					2,175
未分配企業開支					(11,026)
除所得稅前溢利					24,720
所得稅開支					(7,675)
年內溢利					<u>17,045</u>
以下各項計入分部業績：					
股東貸款之估算利息回撥(附註25)	-	-	(1,477)	-	(1,477)
投資物業折舊	-	-	(43,824)	-	(43,824)
物業、廠房及設備折舊	-	(2)	(750)	(1)	(753)
貿易應收款項、合約資產及融資租賃 應收款項減值虧損撥回淨額	7	72	85	-	164
	<u>7</u>	<u>72</u>	<u>85</u>	<u>-</u>	<u>164</u>
於二零二一年七月三十一日					
分部資產	2,849	19,124	200,617	86	222,676
現金及現金等價物					112,830
未分配資產					9,081
合併總資產					<u>344,587</u>
以下各項計入分部資產：					
添置非流動資產	-	-	1,386	13	1,399
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,386</u>	<u>13</u>	<u>1,399</u>
分部負債	-	16,267	197,139	1,134	214,540
應繳稅項					4,278
遞延稅項負債					2,123
未分配負債					1,356
合併總負債					<u>222,297</u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二一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	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25)				(2,844)
股東貸款之估算利息回撥(附註25)				(1,390)
未分配企業收入				924
未分配企業開支				(14,868)
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25)	-	-	(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回/(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
受限制現金				1,635
現金及現金等價物				82,696
未分配資產				4,216
合併總資產				363,162
以下各項計入分部資產：				
添置非流動資產	-	-	28,930	28,930
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

附註：兩年均無分部之間的收益。

若干比較數字已重新分類以符合本期間的呈列方式。

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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
香港	30,630	34,976	321	2,375
中國	136,230	153,446	130,290	171,060
	<u>166,860</u>	<u>188,422</u>	<u>130,611</u>	<u>173,435</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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
客戶A <sup>1</sup>	48,503	37,171
客戶B <sup>2</sup>	不適用 <sup>3</sup>	20,660
客戶C <sup>1</sup>	<u>21,452</u>	<u>不適用<sup>4</sup></u>

<sup>1</sup> 來自物業分租服務及室內設計及裝飾工程服務的收益。

<sup>2</sup> 來自室內設計及裝飾工程服務的收益。

<sup>3</sup> 於截至二零二一年七月三十一日止年度，客戶貢獻少於總收益的10%。

<sup>4</sup> 於截至二零二零年七月三十一日止年度，客戶貢獻少於總收益的10%。

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 7. 其他收入及收益

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
銀行利息收入	1,328	514
出售一間附屬公司之收益(附註31(a))	1,296	-
投資物業及租賃負債的租賃終止後取消確認收益淨額	408	268
租賃修改之收益	839	-
租金優惠(附註(a))	3,141	1,594
政府補助(附註(b))	432	-
增值稅(「增值稅」)減免(附註(c))	1,057	828
其他	76	137
出售物業、廠房及設備之收益	-	98
管理費收入(附註33(a))	-	660
外匯收益淨額	-	107
	<u>8,577</u>	<u>4,206</u>

附註：

- (a) 該金額指於截至二零二一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(二零二零年：相同)。運用實際權宜方法，該優惠不構成租賃修改，符合附註4.6所披露香港財務報告準則第16號第46B段內條件。
- (b) 截至二零二一年七月三十一日止年度確認的政府補助為來自中國香港特別行政區政府頒佈的保就業計劃下COVID-19防疫抗疫基金的批准補貼。於二零二一年七月三十一日，該等補助並無附帶未達成的條件或其他或然事項(二零二零年：無)。
- (c) 繼中國國務院發佈有關增值稅的公告後，中國政府宣佈，於二零一九年四月一日至二零二一年十二月三十一日期間，特定行業的納稅人合資格獲得10%的「加計抵減」，將其進項增值稅抵免提高10%。該等變動適用於包括租賃業在內的多個行業，且於申請獲相關部門批准時，本集團有權無條件獲得上述抵減。

## 8. 融資成本

融資成本分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
租賃負債利息(附註29(b))	15,867	16,387
修改股東貸款的虧損(附註25)	-	2,844
股東貸款之估算利息回撥(附註25)	1,477	1,844
	<u>17,344</u>	<u>21,075</u>

## 9. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃扣除以下各項後達致：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
核數師薪酬		
- 審核服務	860	1,190
- 非審核服務(附註)	516	258
	<u>1,376</u>	<u>1,448</u>
物業、廠房及設備折舊*(附註14)	789	1,455
投資物業折舊(附註15)	43,824	37,635
使用權資產折舊(附註16)	880	854
物業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)	57,687	47,053
確認為開支的分包成本	50,710	74,864
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	4,324	1,383
有關短期租賃之開支*(附註16)	5,771	3,088
僱員福利開支(包括董事酬金(附註10))**：		
- 薪金及津貼	9,072	11,078
- 退休福利計劃供款(界定供款計劃)	530	473
其他開支##	419	2,493
撤銷物業、廠房及設備(附註14)	-	272
	<u></u>	<u></u>

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 9. 除所得稅前溢利 - 續

- \* 物業、廠房及設備折舊約744,000港元(二零二零年:約1,175,000港元)及約45,000港元(二零二零年:約280,000港元)已分別計入服務成本以及行政及其他經營開支。
- \*\* 僱員福利開支(包括董事酬金)約721,000港元(二零二零年:約2,148,000港元)及約8,881,000港元(二零二零年:約9,403,000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5,750,000港元(二零二零年:約2,232,000港元)及約21,000港元(二零二零年:約856,000港元)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,包括本集團維持本公司上市地位所產生的專業費用。

附註:

截至二零二一年七月三十一日止年度的非審核服務指本公司核數師分別就本集團的中期業績及季度業績公告的審閱工作及協定程序提供的服務。

### 10. 董事酬金

#### (a) 董事及最高行政人員的酬金

截至二零二一年七月三十一日止年度各董事之薪酬載列如下:

	袍金 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	僱主對退休 計劃供款 千港元	總計 千港元
<b>截至二零二一年七月三十一日止年度</b>				
<b>執行董事</b>				
林煒先生(「林先生」)	-	650	18	668
歐兆聰先生	-	655	18	673
袁雙順先生(附註(ii))	-	357	10	367
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>2,244</u>	<u>64</u>	<u>2,748</u>

10. 董事酬金 – 續

(a) 董事及最高行政人員的酬金 – 續

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：

	袍金 千港元	薪金、津貼及 實物利益 千港元	僱主對退休 計劃供款 千港元	總計 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>				
林先生	-	600	18	618
歐兆聰先生	-	600	18	618
龍杰先生(附註(i))	-	450	14	464
袁雙順先生(附註(ii))	-	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>86</u>	<u>3,340</u>

附註：

- (i) 於二零二零年五月一日辭任
- (ii) 於二零二一年二月十日辭任

截至二零二一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(二零二零年：無)。截至二零二一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(二零二零年：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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 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(二零二零年：四名)為董事，其酬金於上文披露。年內，應付其餘一名(二零二零年：一名)人士的酬金如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
短期福利：		
薪金、津貼及實物利益	592	636
離職後福利：		
退休福利計劃供款	17	21
	<u>609</u>	<u>657</u>

酬金處於以下範圍：

	二零二一年 人數	二零二零年 人數
酬金範圍		
零至1,000,000港元	<u>1</u>	<u>1</u>

截至二零二一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(二零二零年：無)。

### 11. 所得稅開支

根據開曼群島及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。

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(二零二零年：相同)。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)乃按截至二零二一年七月三十一日止年度中國司法權區內之適用稅率25%(二零二零年：25%)計算。

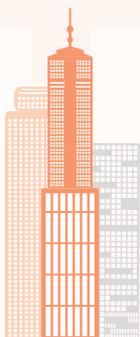
11. 所得稅開支 - 續

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>即期稅項 - 中國企業所得稅</b>		
年內支出	8,619	9,509
過往年度超額撥備	(612)	-
<b>遞延稅項 (附註24)</b>	<u>(332)</u>	<u>(320)</u>
<b>所得稅開支</b>	<u><u>7,675</u></u>	<u><u>9,189</u></u>

年內所得稅開支與除所得稅前溢利對賬如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除所得稅前溢利	<u><u>24,720</u></u>	<u><u>20,952</u></u>
按所涉稅項司法權區內適用稅率繳納之稅項	6,971	6,903
毋須課稅收入之稅務影響	(341)	(753)
不可扣稅開支之稅務影響	386	1,560
未確認可扣減暫時差額之稅務影響	2	66
動用先前未確認稅項虧損	(75)	(40)
未確認稅項虧損之稅務影響	1,587	1,453
稅務優惠之稅務影響	(243)	-
過往年度超額撥備	<u>(612)</u>	<u>-</u>
<b>所得稅開支</b>	<u><u>7,675</u></u>	<u><u>9,189</u></u>

遞延稅項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。由於未來溢利來源無法預測，本集團並無就約37,996,000港元(二零二零年：約32,511,000港元)的虧損確認約6,269,000港元(二零二零年：約5,364,000港元)的遞延稅項資產。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。



## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 11. 所得稅開支 - 續

除附註24所披露者外，由於本集團資產及負債稅基與其於二零二一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(二零二零年：相同)，故本集團並無於綜合財務報表內計入遞延稅項資產及負債。

### 12. 每股盈利

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
本公司擁有人應佔溢利	<u>17,050</u>	<u>11,650</u>
	股份數目 千股	股份數目 千股
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>

截至二零二一年七月三十一日止年度並無潛在攤薄普通股(二零二零年：無)，故每股攤薄盈利金額與每股基本盈利金額相同。

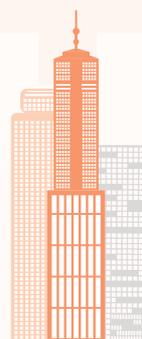
### 13. 股息

年內並無宣派中期股息(二零二零年：無)。

董事會不建議就截至二零二一年七月三十一日止年度派付末期股息(二零二零年：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>				
於二零一九年八月一日	4,046	2,737	361	7,144
添置	-	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)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零二零年七月三十一日及 二零二零年八月一日	2,460	2,020	-	4,480
添置	147	13	-	160
匯兌調整	201	86	-	287
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零二一年七月三十一日	<b>2,808</b>	<b>2,119</b>	<b>-</b>	<b>4,927</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<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)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零二零年七月三十一日及 二零二零年八月一日	1,794	1,372	-	3,166
年內折舊(附註9)	503	286	-	789
匯兌調整	150	46	-	196
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零二一年七月三十一日	<b>2,447</b>	<b>1,704</b>	<b>-</b>	<b>4,151</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>賬面淨值</b>				
於二零二零年七月三十一日	666	648	-	1,314
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>賬面淨值</b>				
於二零二一年七月三十一日	<b>361</b>	<b>415</b>	<b>-</b>	<b>776</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>



## 綜合財務報表附註

截至二零二一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)
	<hr/>
於二零二零年七月三十一日及二零二零年八月一日	133,195
添置	1,239
終止租賃後取消確認	(5,117)
轉至融資租賃應收款項後取消確認	(666)
匯兌調整	11,528
	<hr/>
於二零二一年七月三十一日	140,179
	<hr/>
<b>累計折舊</b>	
於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
	<hr/>
於二零二零年七月三十一日及二零二零年八月一日	37,258
年內折舊(附註9)	43,824
終止租賃後取消確認	(3,133)
轉至融資租賃應收款項後取消確認	(216)
匯兌調整	4,140
	<hr/>
於二零二一年七月三十一日	81,873
	<hr/>
<b>賬面淨值</b>	
於二零二零年七月三十一日	95,937
	<hr/> <hr/>
於二零二一年七月三十一日	58,306
	<hr/> <hr/>
<b>第三層級的公平值</b>	
於二零二零年七月三十一日	120,941
	<hr/> <hr/>
於二零二一年七月三十一日	78,010
	<hr/> <hr/>

於二零二一年七月三十一日，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)評估投資物業的公平值。於二零二一年七月三十一日，用於釐定投資物業公平值的若干重大輸入數據乃經參考若干重大不可觀察市場數據得出，而本集團投資物業的公平值被列入公平值計量層級的第三層級(二零二零年：相同)。

## 15. 投資物業 – 續

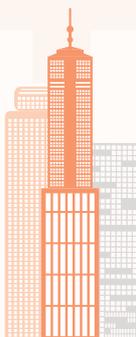
本集團的投資物業為與分租業務所用經營租賃相關的租賃物業。投資物業的公平值一般使用收入資本化方法得出。收入資本化法乃將現有租約(如有)的租金收入資本化，並按適當的資本化率對物業各組成部分的潛在復歸作出適當撥備。

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。

截至二零二一年七月三十一日止年度，估值技術並無變動(二零二零年：相同)。

## 16. 使用權資產

	辦公物業 千港元
<b>成本</b>	
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31(b))	(766)
	<hr/>
於二零二零年七月三十一日	1,709
添置	-
於租賃終止後取消確認	(46)
	<hr/>
於二零二一年七月三十一日	1,663
<b>累計折舊</b>	
於二零二零年八月一日	-
年內折舊(附註9)	854
出售一間附屬公司(附註31(b))	(300)
	<hr/>
於二零二零年七月三十一日	554
年內折舊(附註9)	880
於租賃終止後取消確認	(20)
	<hr/>
於二零二一年七月三十一日	1,414
<b>賬面淨值</b>	
於二零二零年七月三十一日	<hr/> <hr/> 1,155
於二零二一年七月三十一日	<hr/> <hr/> <hr/> 249



## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 16. 使用權資產 - 續

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
有關短期租賃之開支(附註9)	(5,771)	(3,088)
租金優惠(附註7)	3,141	1,594
租賃負債利息(附註8)	(15,867)	(16,387)
投資物業折舊(附註9)	(43,824)	(37,635)
使用權資產折舊(附註9)	<u>(880)</u>	<u>(854)</u>
於損益確認的總額	<u>(63,201)</u>	<u>(56,370)</u>
融資租賃應收款項的租賃收據	52,520	47,488
租賃現金流出總額(不包括與短期租賃相關的開支)	(96,752)	(79,623)
經營租賃項下租賃收據的現金流入總額	<u>60,059</u>	<u>47,297</u>

租賃負債的到期分析披露於附註23。

附註：

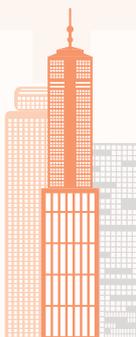
本集團租賃各種辦公物業用於營運。租賃合約按6個月至4年固定租期訂立。租賃條款按個別基準磋商，包括各種不同條款及條件。租賃協議不施加任何契諾，惟出租人持有的租賃資產中的抵押權益除外。租賃資產不得就借貸用途用作抵押。

本集團定期就辦公物業訂立短期租賃。於二零二一年七月三十一日，定期短期租賃組合與短期租賃開支披露於上文的短期租賃組合相似(二零二零年：相同)。

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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
應收融資租賃金額：		
1年	58,972	52,868
2年	34,918	34,248
3年	15,662	15,802
4年	7,923	4,604
5年及之後	6,406	4,082
	<hr/>	<hr/>
未貼現租賃付款	123,881	111,604
減：未實現融資收入	(13,292)	(13,246)
	<hr/>	<hr/>
應收租賃款項的現值	110,589	98,358
減：信貸虧損撥備(附註35(ii))	(83)	(152)
	<hr/>	<hr/>
租賃淨投資	<u>110,506</u>	<u>98,206</u>
未貼現租賃付款分析為：		
可於12個月內收回	58,972	52,868
可於12個月後收回	64,909	58,736
	<hr/>	<hr/>
	<u>123,881</u>	<u>111,604</u>
租賃淨投資分析為：		
1年	58,972	52,868
減：1年內未實現融資收入	(7,044)	(7,456)
	<hr/>	<hr/>
可於12個月內收回	51,928	45,412
減：信貸虧損撥備	(50)	(70)
	<hr/>	<hr/>
	<u>51,878</u>	<u>45,342</u>
可於12個月後收回	58,661	52,946
減：信貸虧損撥備	(33)	(82)
	<hr/>	<hr/>
	<u>58,628</u>	<u>52,864</u>



## 綜合財務報表附註

截至二零二一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83,000港元(二零二零年：約152,000港元)已出現減值(附註35(ii))。

### 18. 商譽

商譽產生自截至二零二零年七月三十一日止年度收購中深國投(定義見附註30)，已分配至物業分租及管理服務業務(「現金產生單位」)。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二零二一年七月三十一日之可收回金額根據使用價值(二零二零年：使用價值)計算釐定。該計算使用基於管理層所批准最近期財政預算之現金流量預測，其中涵蓋本集團估計為無限期之期間，此乃由於於預期現金產生單位為本集團帶來經濟利益之期間並無可預見的限製。超出預測期之現金流量乃使用2%(二零二零年：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15.66%(二零二零年：14.50%)。

主要假設(包括增長率)乃基於相關行業增長預測，並無超過相關行業的長期平均增長率。計算使用價值的其他主要假設與現金流入／流出估計有關，包括預計銷量及毛利率，有關估計乃基於過往慣例及管理層有關市場發展的預期。稅前貼現率反映與相關分部有關的特定風險。

於二零二一年七月三十一日，本公司董事確定並無商譽減值虧損(二零二零年：無)。

管理層認為，該等假設的任何合理可能變化不會導致現金產生單位的總賬面值超過現金產生單位的可收回總金額。

19. 貿易應收款項及合約資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
貿易應收款項總額	15,732	22,423
減：信貸虧損撥備(附註35(ii))	(106)	(762)
貿易應收款項淨額(附註(a))	15,626	21,661
合約資產總額	8,694	22,769
減：信貸虧損撥備(附註35(ii))	(9)	(118)
合約資產淨額(附註(b))	8,685	22,651
總計	24,311	44,312

附註：

(a) 貿易應收款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即：		
物業分租及管理服務	3,474	5,735
承包	2,890	4,416
室內設計及裝飾工程	9,262	11,510
	15,626	21,661

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(二零二零年：相同)。

於報告期末，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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
1至30日	13,604	19,069
31至60日	200	54
61至90日	-	54
91至365日	1,822	2,334
超過365日	-	150
	15,626	21,661

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 19. 貿易應收款項及合約資產 - 續

附註：- 續

#### (a) 貿易應收款項 - 續

於報告期末，貿易應收款項(扣除虧損撥備)根據到期日的賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
既未逾期亦未減值	2,789	5,086
逾期一個月內	12,637	16,281
逾期超過一個月但不足兩個月	200	54
逾期超過兩個月但不足三個月	-	54
逾期超過三個月但不足一年	-	36
逾期超過一年	-	150
	<u>15,626</u>	<u>21,661</u>

於二零二一年七月三十一日，賬面總值約為12,837,000港元(二零二零年：約16,575,000港元)的貿易應收款項已逾期。於逾期結餘中，概無結餘(二零二零年：賬面總值約為186,000港元)逾期超過90天。由於該等客戶的長期及持續業務關係、良好還款記錄及良好信貸質素，截至二零二零年七月三十一日止年度逾期超過90天的結餘不被視為違約。於二零二一年七月三十一日，本集團並無就已逾期但無減值之貿易應收款項持有任何抵押(二零二零年：無)。

於報告日期之貿易應收款項減值評估詳情載於附註35(ii)。

#### (b) 合約資產

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
承包工程之保留金(附註(i))	739	2,428
未開具賬單之合約收入(附註(ii))	7,946	20,223
	<u>8,685</u>	<u>22,651</u>
即：		
室內設計及裝飾工程	<u>8,685</u>	<u>22,651</u>

## 19. 貿易應收款項及合約資產 - 續

附註：- 續

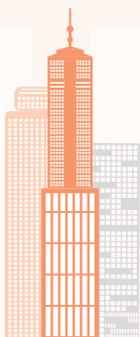
### (b) 合約資產 - 續

附註：

- (i) 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。承包工程的保留金根據相關合約的條款結算。保留金計入合約資產，直至保留期結束為止，原因為本集團在承包工程竣工驗收合格後獲得最後付款。相關合約資產金額為無抵押及免息，並於最終驗收通過時重分類至貿易應收款項。
- (ii) 合約資產(扣除同一合約的相關合約負債)於履行服務期間確認，代表本集團就迄今為止已完成但尚未開單的工程收取代價的權利，因為有關權利以本集團達成合約內協定的里程碑為條件，且相關工程待客戶驗收。當有關權利成為無條件時(即有關款項可向客戶開具賬單之時)，合約資產轉撥至貿易應收款項。本集團通常於達致合約內協定的里程碑時，將合約資產轉撥至貿易應收款項。

於綜合財務狀況表內，該等合約資產分類為流動資產，因為本集團預期將於正常經營週期內變現該等資產。

於報告日期的合約資產減值評估詳情載於附註35(ii)。



## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 20. 預付款項、已付按金及其他應收款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>流動</b>		
預付款項(附註(a))	4,526	12,641
已付按金(附註(c))	13,830	2,142
其他應收款項(附註(b))	6,601	959
	<u>24,957</u>	<u>15,742</u>
減：信貸虧損撥備(附註35(ii))	-	-
	<u>24,957</u>	<u>15,742</u>
<b>非流動</b>		
已付按金(附註(c))	12,422	21,935
	<u>12,422</u>	<u>21,935</u>
<b>總計</b>	<u><u>37,379</u></u>	<u><u>37,677</u></u>

附註：

(a) 於二零二一年七月三十一日，結餘包括金額約1,998,000港元(二零二零年：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。

於二零二一年七月三十一日，結餘亦包括金額約583,000港元(二零二零年：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產生之分包成本。

(b) 於二零二一年七月三十一日，應收買方(定義見附註30)之結餘約5,395,000港元產生自本集團出售嘉瑞建設有限公司(「嘉瑞建設」)(附註31(a))。該款項為免息及無固定還款期。本公司的董事認為，由於經參考其財務狀況後買方的信貸風險被視為低，故於報告期末的預期信貸虧損甚微。於報告期後，該結餘已悉數清償。

(c) 按金主要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35(ii)。

21. 受限制現金以及現金及現金等價物

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
受限制現金	—	1,635
銀行現金	49,188	55,011
銀行存款	63,633	27,658
手頭現金	9	27
現金及現金等價物	112,830	82,696
受限制現金以及現金及現金等價物	112,830	84,331

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25)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(定義見附註25)提供額外擔保。

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物業分租業務的需要。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物業分租業務(附註25)。於二零二一年七月三十一日，本集團無任何有關股東貸款的受限制現金結餘(二零二零年：無)。

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合共約人民幣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的受限制現金約1,635,000港元已為司法凍結所凍結。相關銀行賬戶已於截至二零二一年七月三十一日止年度解除司法凍結。該仲裁詳情載於附註22(a)。

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 21. 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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
港元	37,813	43,293
人民幣	75,017	41,038
	<u>112,830</u>	<u>84,331</u>

於二零二一年七月三十一日，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75,017,000港元(二零二零年：約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。

於報告日期進行的減值評估詳情載於附註35(ii)。

22. 貿易及其他應付款項、已收按金、合約負債及應計費用

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
<b>流動</b>		
貿易應付款項(附註(a))	18,386	27,590
預收款項	2,122	1,203
已收按金(附註(b))	14,022	9,232
應計費用及其他應付款項	4,268	5,549
	<u>38,798</u>	<u>43,574</u>
合約負債(附註(c))	-	430
	<u>38,798</u>	<u>44,004</u>
<b>非流動</b>		
已收按金(附註(b))	10,924	18,683
	<u>10,924</u>	<u>18,683</u>
<b>總計</b>	<u><u>49,722</u></u>	<u><u>62,687</u></u>

附註：

(a) 貿易應付款項

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即：		
承包	2,292	9,235
室內設計及裝飾工程	16,094	18,355
	<u>18,386</u>	<u>27,590</u>



## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 22. 貿易及其他應付款項、已收按金、合約負債及應計費用 - 續

附註：- 續

#### (a) 貿易應付款項 - 續

供應商概無授出信貸期(二零二零年：相同)。於報告期末，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
0至30日	4,396	10,006
31至60日	157	6,983
61至90日	1,710	-
超過90日	12,123	10,601
	<u>18,386</u>	<u>27,590</u>

應付室內設計及裝飾工程服務項下合約工程分包商的保留金約為1,025,000港元(二零二零年：約1,458,000港元)，為不計息，且應由本集團在完成相關合約的保養工程後或根據相關合約列明的條款支付，通常為自相關服務合約完成日期起計滿一年時。

與該仲裁(定義見附註21)有關，附屬公司銀行賬戶內人民幣6,387,200元(相當於約7,066,000港元)被司法凍結，凍結的金額涵蓋該仲裁項下申索的絕大部分金額。於二零二零年七月三十一日，附屬公司的銀行結餘約為人民幣1,478,000元(相當於約1,635,000港元)(附註21)。除上述有關銀行賬戶的司法凍結外，附屬公司於二零二零年七月三十一日並無收到任何其他的財產保護令。本集團於二零二零年七月三十一日的貿易應付款項中約3,486,000港元與該仲裁項下的合約有關，並且已根據分包商於二零二零年七月三十一日已完成的工程進行確認。

於年內，附屬公司已與該仲裁相關客戶訂立補充協議(「補充協議」)。客戶不可撤回及無條件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。誠如附註22(b)所披露，截至二零二零年七月三十一日止年度，客戶已向本集團存入人民幣2,600,000元(相當於約2,876,000港元)，作為彌償擔保。

於二零二一年四月一日，分包商、客戶及附屬公司同意和解該仲裁並訂立和解協議(「和解協議」)，據此客戶同意向分包商支付建築工程合約金額人民幣3,445,000元(相當於約4,144,000港元)；部分仲裁費用人民幣65,000元(相當於約78,000港元)將由客戶承擔；附屬公司將在訂立和解協議後申請解除銀行賬戶的司法凍結；及和解協議的訂約方在履行和解協議後將不再有任何法律爭議。此外，根據客戶與附屬公司訂立的進一步補充協議，附屬公司同意於客戶履行和解協議項下責任後，向客戶退還按金及預付合約金額。

22. 貿易及其他應付款項、已收按金、合約負債及應計費用 – 續

附註：– 續

(a) 貿易應付款項 – 續

於二零二一年五月三十一日，附屬公司已向客戶退還按金及預付合約金額，且有關和解協議及補充協議的安排已悉數結清，及附屬公司的銀行賬戶已相應地解除司法凍結。

(b) 於二零二零年七月三十一日，結餘約2,876,000港元來自客戶就該仲裁彌償保證所收取的按金(如附註22(a)所述)已予退還。

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

(c) 合約負債為本集團就已收客戶承包服務代價向客戶轉移履約義務的責任。

合約負債變動

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
於年初	430	1,392
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)
出售一間附屬公司(附註31(a))	(430)	–
預收客戶款項增加	–	430
	<hr/>	<hr/>
於年末	–	430
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

倘本集團於承包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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 23. 租賃負債

下表列示於報告期末本集團租賃負債的餘下合約到期情況：

	於二零二一年七月三十一日		於二零二零年七月三十一日	
	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	79,134	68,630	86,105	72,179
1年以上但2年以內	49,611	44,437	66,608	59,534
2年以上但5年以內	42,971	38,507	49,059	43,544
5年以上	-	-	7,747	7,104
	<u>171,716</u>	<u>151,574</u>	209,519	<u>182,361</u>
減：未來利息開支總額	<u>(20,142)</u>		<u>(27,158)</u>	
租賃負債現值	151,574		182,361	
減：分類為流動的部分	<u>(68,630)</u>		<u>(72,179)</u>	
非流動部分	<u>82,944</u>		<u>110,182</u>	

本集團採用的加權平均租賃增量借款利率為每年6.53%至12.69%（二零二零年：6.53%至12.69%）。

## 24. 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)
於二零二零年七月三十一日及 二零二零年八月一日	2,140	124	2,264
計入綜合損益(附註11)	(237)	(95)	(332)
匯兌調整	181	10	191
於二零二一年七月三十一日	<u>2,084</u>	<u>39</u>	<u>2,123</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53,024,000港元(二零二零年：約27,581,000港元)應佔之暫時性差異於綜合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

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 25. 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，於二零二一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，尤其是截至二零二零年七月三十一日止年度內香港的社會動蕩，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。

25. 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8)	2,844
估算利息回撥(附註8)	<u>1,844</u>
於二零二零年七月三十一日	13,123
估算利息回撥(附註8)	<u>1,477</u>
於二零二一年七月三十一日	<u><u>14,600</u></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

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 26. 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：		
於二零一九年八月一日、二零二零年七月三十一日、 二零二零年八月一日及二零二一年七月三十一日	<u>2,000,000</u>	<u>20,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一九年八月一日、二零二零年七月三十一日、 二零二零年八月一日及二零二一年七月三十一日	<u>411,200</u>	<u>4,112</u>

### 27. 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。

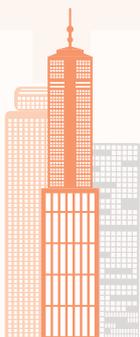
## 27. 購股權計劃 – 續

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

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 27. 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，而於二零二一年七月三十一日概無尚未行使購股權(二零二零年：無)。

### 28. 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4.12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)的一定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。

28. 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25。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。

	合併儲備	匯率波動 儲備	法定儲備	其他儲備	保留盈利	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一九年八月一日	(494)	88	430	-	52,619	52,643
年內溢利	-	-	-	-	11,650	11,650
年內其他全面開支						
折算境外業務財務報表的匯兌差額	-	(731)	-	-	-	(731)
年內全面(開支)/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作資本注資(附註25)	-	-	-	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
年內溢利	-	-	-	-	17,050	17,050
年內其他全面虧損						
折算境外業務財務報表的匯兌差額	-	6,607	-	-	-	6,607
年內全面收入總額	-	6,607	-	-	17,050	23,657
轉撥至法定儲備	-	-	2,707	-	(2,707)	-
於二零二一年七月三十一日	(494)	5,964	6,037	6,565	75,712	93,784

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 29. 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前溢利與經營所產生的現金淨額對賬：

	附註	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
除所得稅前溢利		24,720	20,952
就以下各項作出調整：			
投資物業折舊	9	43,824	37,635
物業、廠房及設備折舊	9	789	1,455
使用權資產折舊	9	880	854
融資成本	8	17,344	21,075
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	9	4,324	1,383
轉至融資租賃應收款項後 取消確認投資物業虧損		28	-
撇銷已付按金		38	-
投資物業及租賃負債的租賃終止後 取消確認收益淨額	7	(408)	(268)
租金優惠	7	(3,141)	(1,594)
貿易應收款項、合約資產及融資租賃 應收款項減值虧損(撥回)/撥備淨額	35(ii)	(164)	50
利息收入	7	(1,328)	(514)
出售一間附屬公司之收益	7	(1,296)	-
租賃修改之收益	7	(839)	-
撇銷物業、廠房及設備	9	-	272
出售物業、廠房及設備之收益	7	-	(98)
營運資金變動前經營溢利		84,771	81,202
合約資產減少/(增加)		13,715	(4,328)
貿易應收款項減少/(增加)		6,759	(2,193)
融資租賃應收款項減少		36,894	27,334
預付款項、已付按金及其他應收款項 減少/(增加)		2,155	(10,915)
貿易及其他應付款項及已收按金(減少)/增加		(14,933)	787
合約負債減少		-	(962)
受限制現金減少/(增加)		1,635	(1,635)
經營所產生現金淨額		130,996	89,290

29. 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 (附註23) 千港元	應收一名 股東貸款 (附註25) 千港元	總計 千港元
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31(b))	-	(466)	-	(466)
租金優惠(附註7)	-	(1,594)	-	(1,594)
租賃負債的利息開支	-	16,387	-	16,387
來自一名股東貸款的初始折現值(附註25)	-	-	(6,565)	(6,565)
修改股東貸款的虧損(附註25)	-	-	2,844	2,844
來自一名股東貸款的估算利息回撥(附註25)	-	-	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

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 29. 綜合現金流量表附註 - 續

#### (b) 融資活動所產生負債對賬 - 續

	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 (附註23) 千港元	應收一名 股東貸款 (附註25) 千港元	總計 千港元
於二零二零年八月一日	-	182,361	13,123	195,484
融資活動變動：				
支付租賃負債本金部分	-	(80,885)	-	(80,885)
支付租賃負債利息部分	-	(15,867)	-	(15,867)
融資現金流量變動總額	-	(96,752)	-	(96,752)
其他變動				
租賃負債增加	-	48,218	-	48,218
投資物業、融資租賃應收款項及租賃負債的 租賃終止後取消確認	-	(14,878)	-	(14,878)
租賃修改	-	5,059	-	5,059
租金優惠(附註7)	-	(3,141)	-	(3,141)
租賃負債的利息開支(附註8)	-	15,867	-	15,867
來自一名股東貸款的估算利息回撥(附註8)	-	-	1,477	1,477
匯兌調整	-	14,840	-	14,840
其他變動總額	-	65,965	1,477	67,442
於二零二一年七月三十一日	-	151,574	14,600	166,174

### 30. 附屬公司

於本報告日期，本公司於以下主要附屬公司擁有直接或間接權益，有關詳情載列如下：

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	
				二零二一年	二零二零年
<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、室內設計及裝飾以及項目管理服務	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%
嘉瑞建設(附註)	香港，有限公司	在香港提供承包以及室內設計及裝飾服務	1,000,000港元	-	51%
深圳中深國投資產管理有限公司 (「中深國投」)	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%
廣州市得昇科技有限公司	中國，有限公司	提供商品貿易安排服務	人民幣 10,000,000元	100%	-

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 30. 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：

於二零二零年十二月三十日，本集團訂立買賣協議，以代價510,000港元向一名獨立第三方（「買方」）出售其於嘉瑞建設（一家間接擁有51%權益的附屬公司，主要在香港提供承包以及室內設計及裝飾服務）的全部股權。是次出售於二零二零年十二月三十日（「出售日期」）完成，其後本集團不再於嘉瑞建設擁有股權及控制權。出售附屬公司之收益約1,296,000港元已於綜合損益表確認為「其他收入及收益」。嘉瑞建設於出售前擁有重大非控股權益（「非控股權益」）。有關嘉瑞建設於截至出售日期止期間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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
非控股權益百分比	49%	49%
於出售日期／七月三十一日		
非流動資產	-	-
流動資產	9,682	4,374
流動負債	(11,223)	(5,904)
負債淨額	(1,541)	(1,530)
截至出售日期期間／截至七月三十一日止年度		
收益	-	17,946
除所得稅前(虧損)／溢利	(10)	230
所得稅開支	-	-
其他全面收入	-	-
全面(開支)／收入總額	(10)	230
分配至非控股權益的全面(開支)／收入總額	(5)	113
經營活動所得現金流量	(24)	7,154
投資活動所得現金流量	-	55
融資活動所得現金流量	(789)	(7,011)
現金(流出)／流入淨額	(813)	198

### 31. 出售附屬公司

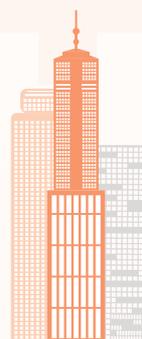
#### (a) 嘉瑞建設

誠如附註30所披露，出售嘉瑞建設已於二零二零年十二月三十日完成。完成後，嘉瑞建設不再為本公司的附屬公司，且嘉瑞建設的業績、資產及負債不再與本集團合併計算。

於出售完成日期，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 <sup>#</sup>	(5,465)
貿易應付款項及其他應付款項	(5,064)
合約負債(附註22(c))	(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7)	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 <sup>#</sup>	5,465
	<hr/>
	5,975
	<hr/> <hr/>
於出售時產生的現金流入淨額：	
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/>

<sup>#</sup> 於出售日期，買方已承擔嘉瑞建設應付款項約5,465,000港元，該等結餘相應重新分類至「其他應收款項」(附註20(b))。



## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 31. 出售附屬公司 - 續

#### (b) 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第三方，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	<u>1</u>
	<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/>
	<u>(7)</u>

### 32. 承擔

#### (a) 資本承擔

福清源的註冊資本為人民幣5,000,000元。本集團於二零二一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6,014,500港元(二零二零年：人民幣5,000,000元(相等於約5,531,500港元)))。

#### (b) 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(二零二零年：3個月至6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：

	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
一年內	36,588	45,773
第二至第五年(包括首尾兩年)	18,802	37,685
	<u>55,390</u>	<u>83,458</u>

### 33. 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。於二零二零年七月三十一日，如附註7所披露，林先生因提供行政及會計服務而產生的管理費收入約為660,000港元。
- (b) 董事及高級行政人員(即主要管理層人員)於年內的酬金披露於附註10。
- (c) 一名股東林先生的溢利保證及免息墊付貸款詳情披露於附註25。

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 34. 金融工具分類

	二零二一年 千港元	二零二零年 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	15,626	21,661
- 已付按金及其他應收款項	32,853	25,036
- 融資租賃應收款項	110,506	98,206
- 受限制現金	-	1,635
- 現金及現金等價物	112,830	82,696
	<u>271,815</u>	<u>229,234</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	47,393	58,129
- 租賃負債	151,574	182,361
- 股東貸款	14,600	13,123
	<u>213,567</u>	<u>253,613</u>

### 35. 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結餘之利率預期不會大幅變動。

本集團於二零二一年七月三十一日並無浮息借款(二零二零年：無)。

### 35. 財務風險管理目標及政策 – 續

#### (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。

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。

##### 金融資產及合約資產減值

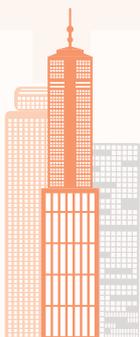
本集團有三類須受限於預期信貸虧損模式的金融資產及合約資產：

- 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。

##### 貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法，並基於所有貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項的全期預期虧損撥備計量預期信貸虧損。

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。



## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 35. 財務風險管理目標及政策 – 續

#### (ii) 信貸風險及減值評估 – 續

##### 金融資產及合約資產減值 – 續

##### 貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項 – 續

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。

根據該基準，於報告期末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				
於二零二一年七月三十一日				
既未逾期亦未減值	0.4%	2,800	(11)	2,789
逾期一個月內	0.7%	12,731	(94)	12,637
逾期超過一個月但不足兩個月	0.7%	201	(1)	200
逾期超過兩個月但不足三個月	不適用	–	–	–
逾期超過三個月但不足一年	不適用	–	–	–
逾期超過一年	不適用	–	–	–
		<u>15,732</u>	<u>(106)</u>	<u>15,626</u>

35. 財務風險管理目標及政策 – 續

(ii) 信貸風險及減值評估 – 續

金融資產及合約資產減值 – 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>

年內虧損撥備減少乃由於嘉瑞建設於年內處置若干長期債務人所致。

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融資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。

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 35. 財務風險管理目標及政策 - 續

#### (ii) 信貸風險及減值評估 - 續

金融資產及合約資產減值 - 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，於報告期末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				
於二零二一年七月三十一日	0.1%	<u>8,694</u>	<u>(9)</u>	<u>8,685</u>
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>
融資租賃應收款項				
於二零二一年七月三十一日	0.1%	<u>110,589</u>	<u>(83)</u>	<u>110,506</u>
於二零二零年八月一日	0.2%	<u>98,358</u>	<u>(152)</u>	<u>98,206</u>

35. 財務風險管理目標及政策 – 續

(ii) 信貸風險及減值評估 – 續

金融資產及合約資產減值 – 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	(113)	11	152	50
於二零二零年七月三十一日及 二零二零年八月一日	762	118	152	1,032
年內於綜合損益確認之虧損撥備 減少	(22)	(73)	(69)	(164)
出售一間附屬公司	(634)	(36)	-	(670)
於二零二一年七月三十一日	<u>106</u>	<u>9</u>	<u>83</u>	<u>198</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。截至二零二一年七月三十一日止年度，並無撇銷撥備(二零二零年：無)。

貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項的減值虧損於經營溢利內列為減值虧損淨額。

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 35. 財務風險管理目標及政策 – 續

#### (ii) 信貸風險及減值評估 – 續

##### 金融資產及合約資產減值 – 續

##### 按攤銷成本列賬的其他金融資產

就內部信貸風險管理目的而言，本集團使用交易對手的逾期資料來評估信貸風險自初步確認以來是否顯著增加。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。

為儘量減少已付按金及其他應收款項之信貸風險，本公司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。

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。

於報告期末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
於二零一九年八月一日	326
出售一間附屬公司	<u>(326)</u>
於二零二零年七月三十一日及二零二零年八月一日以及 二零二一年七月三十一日	<u><u>-</u></u>

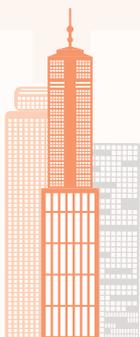
35. 財務風險管理目標及政策 – 續

(ii) 信貸風險及減值評估 – 續

金融資產及合約資產減值 – 續

本集團的內部信貸風險分級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	貿易應收款項／合約資產 ／融資租賃應收款項	
		其他金融資產	
正常	對手方存在較低至中等違約風險，且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 (並無發生信貸減值)	12個月預期信貸虧損
關注	通過內部或外部來源得到的資料表明自初始確認以來信貸風險顯著增加	全期預期信貸虧損 (並無發生信貸減值)	全期預期信貸虧損 (並無發生信貸減值)
不良	有證據顯示資產發生信貸減值	全期預期信貸虧損 (並無發生信貸減值)	全期預期信貸虧損 (並無發生信貸減值)
撤銷	有證據顯示債務人陷入嚴重的財務困難且本集團收回款額的前景渺茫	撤銷有關金額	撤銷有關金額



## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 35. 財務風險管理目標及政策 - 續

#### (ii) 信貸風險及減值評估 - 續

##### 金融資產及合約資產減值 - 續

下表詳述本集團金融資產及合約資產(須進行預期信貸虧損評估)面臨的信貸風險：

	內部信貸評級	賬面總值 二零二一年 千港元	賬面總值 二零二零年 千港元
	附註		
按攤銷成本計量之金融資產：			
貿易應收款項	19 正常	15,732	21,643
	19 不良	-	780
融資租賃應收款項	17 正常	110,589	98,358
按金及其他應收款項	20 正常	32,853	25,036
現金及現金等價物	21 不適用	112,830	82,696
其他項目：			
合約資產	19 正常	8,694	22,769

35. 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
於二零二一年七月三十一日							
貿易及其他應付款項以及 已收按金	36,469	5,740	5,073	111	47,393	-	47,393
租賃負債	79,134	49,611	42,971	-	171,716	(20,142)	151,574
股東貸款	13,123	-	-	-	13,123	1,477	14,600
	<u>128,726</u>	<u>55,351</u>	<u>48,044</u>	<u>111</u>	<u>232,232</u>	<u>(18,665)</u>	<u>213,567</u>
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>

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 35. 財務風險管理目標及政策 – 續

#### 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21、25、26及28。

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。

金融資產及金融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。

36. 本公司財務狀況表及儲備變動

(a) 財務狀況表

	二零二一年 千港元	二零二零年 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	191	138
應收附屬公司之款項	8,781	8,763
	8,972	8,901
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	1,315	1,335
應付附屬公司之款項	29,212	22,171
股東貸款	14,600	-
	45,127	23,506
<b>流動負債淨額</b>	<b>(36,155)</b>	<b>(14,605)</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>6,635</b>	<b>28,185</b>
<b>非流動負債</b>		
股東貸款	-	13,123
<b>資產淨值</b>	<b>6,635</b>	<b>15,062</b>
<b>權益</b>		
股本	4,112	4,112
儲備(附註36(b))	2,523	10,950
<b>總權益</b>	<b>6,635</b>	<b>15,062</b>

本公司財務狀況表於二零二一年九月三十日獲董事會批准及授權公佈，並由下列董事代表簽署：

董事  
林燁先生

董事  
歐兆聰先生

## 綜合財務報表附註

截至二零二一年七月三十一日止年度

### 36. 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)	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零一九年八月一日	24,394	42,276	(56,237)	10,433
年內溢利	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>517</u>	<u>517</u>
於二零二零年七月三十一日及 二零二零年八月一日	24,394	42,276	(55,720)	10,950
年內虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8,427)</u>	<u>(8,427)</u>
於二零二一年七月三十一日	<u>24,394</u>	<u>42,276</u>	<u>(64,147)</u>	<u>2,523</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 Limited股份公平值與所交換本公司已發行股份面值之間的差異。

## 財務概要

截至二零二一年七月三十一日止年度

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：

	二零二一年 千港元	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
收益	166,860	188,422	103,165	37,240	47,399
服務成本	(115,519)	(129,927)	(85,489)	(33,622)	(33,940)
毛利	51,341	58,495	17,676	3,618	13,459
其他收入及收益	8,577	4,206	2,738	4,784	3,058
按公平值計入損益計量的金融資產公平值變動	-	-	-	(2,915)	(1,749)
行政及其他營運開支	(18,018)	(20,624)	(20,812)	(23,653)	(25,953)
貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項 減值虧損撥回/(撥備)淨額	164	(50)	(811)	(17)	(646)
營運溢利/(虧損)	42,064	42,027	(1,209)	(18,183)	(11,831)
融資成本	(17,344)	(21,075)	-	-	-
除所得稅前溢利/(虧損)	24,720	20,952	(1,209)	(18,183)	(11,831)
所得稅開支	(7,675)	(9,189)	(2,442)	(490)	(578)
年內溢利/(虧損)	17,045	11,763	(3,651)	(18,673)	(12,409)
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	6,607	(731)	88	-	-
年內其他全面(虧損)/收入	6,607	(731)	88	-	-
年內全面收入/(虧損)總額(扣除所得稅)	23,652	11,032	(3,563)	(18,673)	(12,409)
以下應佔年內溢利/(虧損)：					
本公司擁有人	17,050	11,650	(7,051)	(14,651)	(11,387)
非控股權益	(5)	113	3,400	(4,022)	(1,022)
年內溢利/(虧損)	17,045	11,763	(3,651)	(18,673)	(12,409)
以下應佔年內全面收入/(虧損)總額：					
本公司擁有人	23,657	10,919	(6,963)	(14,651)	(11,387)
非控股權益	(5)	113	3,400	(4,022)	(1,022)
年內全面收入/(虧損)總額	23,652	11,032	(3,563)	(18,673)	(12,409)
<b>資產及負債</b>					
總資產	344,587	363,162	141,946	85,562	100,625
總負債	(222,297)	(265,279)	(68,974)	(8,553)	(4,943)
資產淨值	122,290	97,883	72,972	77,009	95,682
本公司擁有人應佔權益	122,290	98,633	73,835	81,211	95,862
非控股權益	-	(750)	(863)	(4,202)	(180)