

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

中國全民國際控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8170)

截至二零二二年一月三十一日止六個月 之中期業績公告

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM的特色

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

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

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

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

財務摘要

截至二零二二年一月三十一日止六個月之財務摘要

- 於截至二零二二年一月三十一日止六個月，本集團的收益約為**66,200,000**港元，相較截至二零二一年一月三十一日止六個月減少約**22,100,000**港元或約**25.0%**。
- 於相關期間，期內溢利約為**7,300,000**港元，相較截至二零二一年一月三十一日止六個月增加約**2,100,000**港元或約**41.1%**，主要是由於相關期間本集團來自商品貿易的佣金收入產生的收益增加。
- 董事會不建議就相關期間派付股息。

未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年一月三十一日止六個月

本公司董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零二二年一月三十一日止六個月(「相關期間」)的未經審核簡明綜合業績，連同二零二一年同期未經審核比較數字，如下：

	附註	截至一月三十一日 止三個月		截至一月三十一日 止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
收益	3	29,194	36,226	66,157	88,257
服務成本		<u>(17,584)</u>	<u>(26,118)</u>	<u>(37,492)</u>	<u>(63,721)</u>
毛利		11,610	10,108	28,665	24,536
其他收入及收益	4	381	1,753	956	2,800
行政及其他經營開支		<u>(6,074)</u>	<u>(4,254)</u>	<u>(10,573)</u>	<u>(9,770)</u>
貿易應收款項、合約資產及融資租賃 應收款項減值虧損撥備淨額		<u>(381)</u>	<u>(748)</u>	<u>(381)</u>	<u>(748)</u>
融資成本	5	<u>(3,451)</u>	<u>(4,284)</u>	<u>(7,271)</u>	<u>(8,645)</u>
除所得稅前溢利	6	2,085	2,575	11,396	8,173
所得稅開支	7	<u>(678)</u>	<u>(1,001)</u>	<u>(4,127)</u>	<u>(3,021)</u>
期內溢利		<u>1,407</u>	<u>1,574</u>	<u>7,269</u>	<u>5,152</u>
期內其他全面收入／(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		<u>(252)</u>	<u>4,149</u>	<u>2,339</u>	<u>6,626</u>
期內全面收入總額，扣除所得稅		<u>1,155</u>	<u>5,723</u>	<u>9,608</u>	<u>11,778</u>

未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二二年一月三十一日止六個月

附註	截至一月三十一日 止三個月		截至一月三十一日 止六個月	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
以下人士應佔期內溢利／(虧損)：				
本公司擁有人	1,407	1,578	7,269	5,157
非控股權益	—	(4)	—	(5)
	<u>1,407</u>	<u>1,574</u>	<u>7,269</u>	<u>5,152</u>
以下人士應佔期內全面收入／(開支)				
總額：				
本公司擁有人	1,155	5,727	9,608	11,783
非控股權益	—	(4)	—	(5)
	<u>1,155</u>	<u>5,723</u>	<u>9,608</u>	<u>11,778</u>
本公司擁有人應佔每股盈利				
— 每股基本及攤薄盈利(港仙)	8	0.34	1.77	1.25

股息詳情於本公司未經審核簡明綜合財務報表附註9披露。

未經審核簡明綜合財務狀況表

於二零二二年一月三十一日

	附註	於二零二二年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 七月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	256	776
投資物業	11	49,319	58,306
使用權資產		1,524	249
融資租賃應收款項	12	73,259	58,628
商譽		230	230
已付按金	14	15,092	12,422
		<u>139,680</u>	<u>130,611</u>
流動資產			
貿易應收款項	13	17,304	15,626
合約資產	13	4,049	8,685
融資租賃應收款項	12	67,399	51,878
預付款項、已付按金及其他應收款項	14	77,474	24,957
受限制現金	15	—	—
現金及現金等價物	15	34,507	112,830
		<u>200,733</u>	<u>213,976</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	16	25,317	38,798
租賃負債	17	74,240	68,630
應收一名股東貸款	18	—	14,600
應繳稅項		1,423	4,278
		<u>100,980</u>	<u>126,306</u>
流動資產淨值		<u>99,753</u>	<u>87,670</u>
總資產減流動負債		<u>239,433</u>	<u>218,281</u>
非流動負債			
已收按金	16	11,685	10,924
遞延稅項負債		3,162	2,123
租賃負債	17	92,688	82,944
		<u>107,535</u>	<u>95,991</u>
資產淨值		<u><u>131,898</u></u>	<u><u>122,290</u></u>

未經審核簡明綜合財務狀況表

於二零二二年一月三十一日

	附註	於二零二二年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 七月三十一日 千港元 (經審核)
權益			
股本	19	4,112	4,112
儲備	20	<u>127,876</u>	<u>118,178</u>
本公司擁有人應佔權益及總權益		<u><u>131,898</u></u>	<u><u>122,290</u></u>

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零二二年一月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔			非控股 權益	權益 總額	
	股本	股份 溢價	其他 儲備			小計
	千港元 (附註19)	千港元	千港元 (附註20)	千港元	千港元	
於二零二零年八月一日(經審核)	4,112	24,394	70,127	98,633	(750)	97,883
期內溢利	—	—	5,157	5,157	(5)	5,152
期內其他全面收入						
折算境外業務財務報表的匯兌差額	—	—	6,626	6,626	—	6,626
期內全面收入/(開支)總額	—	—	11,783	11,783	(5)	11,778
出售一間附屬公司	—	—	—	—	755	755
於二零二一年一月三十一日(未經審核)	4,112	24,394	81,910	110,416	—	110,416
於二零二一年八月一日(經審核)	4,112	24,394	93,784	122,290	—	122,290
期內溢利	—	—	7,269	7,269	—	7,269
期內其他全面收入						
折算境外業務財務報表的匯兌差額	—	—	2,339	2,339	—	2,339
期內全面收入總額	—	—	9,608	9,608	—	9,608
於二零二二年一月三十一日 (未經審核)	4,112	24,394	103,392	131,898	—	131,898

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零二二年一月三十一日止六個月

	附註	截至一月三十一日止六個月	
		二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
經營活動的現金流量			
經營產生的現金淨額		(8,133)	75,846
已繳所得稅		(6,018)	(4,143)
已收取利息		633	649
		<u>633</u>	<u>649</u>
經營活動(所用)／所產生現金淨額		<u>(13,518)</u>	<u>72,352</u>
投資活動的現金流量			
出售一間附屬公司的現金流入淨額		—	505
出售物業、廠房及設備的所得款項		1,133	—
購買物業、廠房及設備	10	(11)	(141)
		<u>(11)</u>	<u>(141)</u>
投資活動所產生的現金淨額		<u>1,122</u>	<u>364</u>
融資活動的現金流量			
支付租賃負債本金部分		(44,694)	(46,877)
已付利息	5	(6,871)	(7,927)
向一名股東還款	18	(15,000)	—
		<u>(15,000)</u>	<u>—</u>
融資活動所用的現金淨額		<u>(66,565)</u>	<u>(54,804)</u>
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		<u>(78,961)</u>	<u>17,912</u>
期初現金及現金等價物		112,830	82,696
匯率變動之影響		638	2,974
		<u>638</u>	<u>2,974</u>
期末現金及現金等價物，以銀行及手頭現金表示	15	<u>34,507</u>	<u>103,582</u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年一月三十一日止六個月

1. 一般資料

中國全民國際控股集團有限公司(「本公司」)，根據開曼群島公司法登記註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已發行股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM上市。

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

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

2. 編製基準

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

截至二零二二年一月三十一日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(「本集團」)，其中載有未經審核簡明綜合財務報表及經選定的說明附註。

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

除採用附註3所披露之新訂及經修訂的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)外，未經審核簡明綜合財務報表已按照截至二零二一年七月三十一日止年度之年度財務報表所採納的相同會計政策而編製。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年一月三十一日止六個月

2. 編製基準 – 續

未經審核簡明綜合財務報表已以港元(「港元」)呈列，除另有指明外，所有價值均調整至最接近的千位數。未經審核簡明綜合財務報表載有未經審核簡明綜合財務報表及經選定的說明附註。該等附註中載有對了解本集團自刊發二零二零年年度綜合財務報表的財務狀況及表現變動屬重大的事件及交易說明。該等未經審核簡明綜合財務報表及當中附註並不包含一整套按香港財務報告準則編製之財務報表所需的所有資料，並應與本集團截至二零二一年七月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱覽。

本公司截至二零二二年一月三十一日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表已由審核委員會審閱，惟比較數字已由本公司獨立核數師按自願原則審核。

除因採納於二零二一年八月一日或之後開始的會計期間生效的新訂或經修訂香港財務報告準則而產生的會計政策變動外，編製此等未經審核簡明綜合財務報表所採納的會計政策及計算方法與本集團截至二零二一年七月三十一日止年度綜合財務報表所採納者一致。

香港會計師公會已頒佈多項新訂或經修訂香港財務報告準則，該等準則於本集團當前會計期間首次生效。上述發展對編製本集團當前或以往期間的業績及財務狀況的方式或其在此等未經審核簡明綜合財務報表內的呈列方式並無重大影響。本集團並無採納於當前會計期間尚未生效的任何經修訂香港財務報告準則。

3. 收益及分部資料

收益(亦為本集團的營業額)，指日常業務過程中提供承包、物業分租及管理服務、室內設計服務及裝飾工程以及商品貿易的收益。截至二零二二年一月三十一日止六個月確認的收益如下：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
物業分租的收益：		
總租金收入	30,260	32,500
融資租賃應收款項的融資收入	5,063	4,073
分租使用權資產之淨收入	13,018	3,862
來自香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益，按商品或服務類別：		
承包	700	4,070
物業管理費收入及增值服務	6,292	5,734
室內設計及裝飾工程	5,367	38,018
來自商品貿易的佣金收入	5,457	—
	<u>66,157</u>	<u>88,257</u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年一月三十一日止六個月

3. 收益及分部資料 – 續

分部呈報

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

本集團經營及呈報分部分析如下：

承包：作為香港承建商承接一般建築工程。

室內設計及裝飾工程：於香港及中國提供室內設計服務及裝飾工程。

物業分租及管理服務：於中國分租該等物業以及提供物業管理及增值服務。

商品貿易：提供在中國的有色金屬買賣安排服務。

尚未匯總任何經營分部以構成上述可呈報分部。

分部收益的計量方式與未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表的計量方式一致。

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

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

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

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年一月三十一日止六個月

3. 收益及分部資料 – 續

分部呈報 – 續

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

	承包 千港元	室內設計 及裝飾 千港元	物業分租及 管理服務 千港元	商品貿易 千港元	總計 千港元
截至二零二二年一月三十一日止六個月(未經審核)					
來自外部客戶的收益及按收益確認時間分拆					
於一段時間	700	5,367	54,633	—	60,700
於某一時點	—	—	—	5,457	5,457
	<u>700</u>	<u>5,367</u>	<u>54,633</u>	<u>5,457</u>	<u>60,700</u>
可呈報分部溢利	172	230	14,136	2,941	17,479
未分配企業開支					(6,083)
除所得稅前溢利					11,396
所得稅開支					(4,127)
期內溢利					<u>7,269</u>
以下各項計入分部業績：					
股東貸款之估算利息回撥	—	—	400	—	400
投資物業折舊	—	—	20,887	—	20,887
物業、廠房及設備折舊	—	6	309	1	316
貿易應收款項、合約資產及融資租賃 應收款項減值虧損撥備淨額	(90)	347	884	—	1,141
	<u>(90)</u>	<u>347</u>	<u>884</u>	<u>—</u>	<u>1,141</u>
於二零二二年一月三十一日(未經審核)					
分部資產	694	7,364	232,912	57,933	298,903
現金及現金等價物					34,507
未分配資產					7,003
合併總資產					<u>340,413</u>
以下各項計入分部資產：					
添置非流動資產	—	—	11	—	11
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11</u>	<u>—</u>	<u>11</u>
分部負債	—	4,535	197,965	717	203,217
應繳稅項					1,423
遞延稅項負債					3,162
未分配負債					713
合併總負債					<u>208,515</u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年一月三十一日止六個月

3. 收益及分部資料 – 續

分部呈報 – 續

	承包 千港元	室內設計 及裝飾 千港元	物業分租及 管理服務 千港元	總計 千港元
截至二零二一年一月三十一日止六個月(未經審核)				
來自外部客戶的收益及按收益確認時間分拆 於一段時間轉讓的服務	4,070	38,018	46,169	88,257
可呈報分部溢利	1,385	6,520	8,103	16,008
出售附屬公司收益(附註4)				1,296
未分配企業開支				(9,131)
除所得稅前溢利				8,173
所得稅開支				(3,021)
期內溢利				5,152
以下各項計入分部業績：				
股東貸款之估算利息回撥	—	—	718	718
投資物業折舊	—	—	22,440	22,440
物業、廠房及設備折舊	—	84	326	410
貿易應收款項、合約資產及融資租賃 應收款項減值虧損撥備淨額	—	695	53	748
於二零二一年一月三十一日(未經審核)				
分部資產	7,885	45,108	202,071	255,064
現金及現金等價物				112,830
未分配資產				1,564
合併總資產				369,458
以下各項計入分部資產：				
添置非流動資產	—	—	27,393	27,393
分部負債	2,872	33,560	213,716	250,148
應繳稅項				4,884
遞延稅項負債				1,135
未分配負債				2,875
合併總負債				259,042

附註： 兩個期間均無分部之間的收益。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年一月三十一日止六個月

4. 其他收入及收益

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	633	649
出售一間附屬公司收益	—	1,296
政府補助	—	432
增值稅減免	314	356
其他	9	67
	<u>956</u>	<u>2,800</u>

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
租賃負債利息	6,871	7,927
股東貸款之估算利息回撥(附註18)	400	718
	<u>7,271</u>	<u>8,645</u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年一月三十一日止六個月

6. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃扣除以下各項後達致：

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
確認為開支的分包成本	4,886	32,863
投資物業折舊	20,887	22,440
物業、廠房及設備折舊	329	429
使用權資產折舊	467	440
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	2,786	1,898
有關短期租賃之開支	3,853	2,232
僱員福利開支(包括董事酬金)(附註21(b))*：		
—薪金及津貼	4,991	5,024
—退休福利計劃供款(界定供款計劃)	393	177
其他開支#	—	419

* 僱員福利開支(包括董事酬金)約484,000港元(截至二零二一年一月三十一日止六個月：524,000港元)及約4,900,000港元(截至二零二一年一月三十一日止六個月：4,677,000港元)已分別計入服務成本及行政與其他開支。

與本集團開支有關的其他開支並非於本集團日常及一般業務過程中產生，包括本集團於維持本公司上市地位時參與聯交所問詢產生的專業費用。

7. 所得稅開支

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

本集團於香港的營運須於扣減結轉的累計稅項虧損(如有)後，就期內於香港產生的估計應課稅溢利按8.25%或16.5%(截至二零二一年一月三十一日止六個月：8.25%或16.5%)的稅率繳納香港利得稅。

根據利得稅率兩級制，合資格集團實體首2,000,000港元之溢利將按稅率8.25%課稅，而超過2,000,000港元之溢利將按稅率16.5%課稅。集團實體之溢利不符合利得稅率兩級制及繼續按統一稅率16.5%課稅。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年一月三十一日止六個月

7. 所得稅開支 - 續

鑒於本集團截至二零二一年及二零二二年一月三十一日止六個月有自以往年度結轉之稅項虧損，故並無於未經審核簡明綜合財務報表內就本期間的香港利得稅計提撥備。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)乃按截至二零二二年一月三十一日止六個月中國司法權區內之適用稅率25%(截至二零二一年一月三十一日止六個月：25%)計算。

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
本期－中國企業所得稅		
期內支出	3,138	4,150
遞延稅項	<u>989</u>	<u>(1,129)</u>
所得稅開支	<u><u>4,127</u></u>	<u><u>3,021</u></u>

遞延所得稅資產僅會在很可能透過未來應課稅溢利變現相關稅項利益的情況下確認稅項虧損結轉。本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入的約6,905,000港元(二零二一年七月三十一日：約6,269,000港元)的虧損確認約41,848,000港元(二零二一年七月三十一日：約37,996,000港元)的遞延所得稅資產。稅項虧損可無限期結轉。若干未動用稅項虧損款項須經香港稅務局批准。

除未確認的未動用稅項虧損、過往年度根據業務合併確認及根據香港財務報告準則第16號租賃的影響所確認的遞延稅項負債外，由於本集團資產及負債稅基與其於二零二二年一月三十一日的賬面值之間並無產生其他重大暫時差額(二零二一年七月三十一日：零)，故本集團並無於簡明綜合財務報表內計入遞延所得稅資產及負債。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年一月三十一日止六個月

8. 每股盈利

	截至一月三十一日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
就每股基本及攤薄盈利而言，本公司擁有人應佔溢利	<u>7,269</u>	<u>5,157</u>
	股份數目	股份數目
	千股	千股
	(未經審核)	(未經審核)
就每股基本及攤薄盈利而言的已發行普通股加權平均數	<u>411,200</u>	<u>411,200</u>

截至二零二二年一月三十一日止六個月並無潛在攤薄普通股(截至二零二一年一月三十一日止六個月：無)，故每股攤薄盈利金額與每股基本盈利金額相同。

9. 股息

董事會(「董事會」)不建議就截至二零二二年一月三十一日止六個月派付中期股息(截至二零二一年一月三十一日止六個月：無)。

10. 物業、廠房及設備

截至二零二二年一月三十一日止六個月，本集團購置若干物業、廠房及設備約11,000港元(截至二零二一年一月三十一日止六個月：141,000港元)。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年一月三十一日止六個月

11. 投資物業

本集團的投資物業為與轉租業務所用的經營租賃有關的租賃物業。

於截至二零二二年一月三十一日止六個月，本集團投資物業的添置約為11,257,000港元(截至二零二一年七月三十一日止六個月：28,916,000港元)。

於二零二二年一月三十一日，本集團之投資物業概無予以抵押，以取得本集團的任何借款(二零二一年七月三十一日：無)。

於二零二二年一月三十一日，獨立估值師評估使用收入資本化方法(二零二一年七月三十一日：收入資本化方法)得出的公平值。收入資本化法乃將現有租約(如有)的租金收入資本化，並按適當的資本化率對物業各組成部分的潛在復歸作出適當撥備。因此，第三層級投資物業於二零二二年一月三十一日的公平值約為106,275,000港元(二零二一年七月三十一日：78,010,000港元)。

在估計投資物業的公平值時，投資物業的最高及最佳用途為其目前用途。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年一月三十一日止六個月

12. 融資租賃應收款項

分租下的若干租賃物業被列為融資租賃應收款項，餘下租期介乎1至8年(二零二一年七月三十一日：1至8年)。融資租賃應收款項包括以下各項：

	於二零二二年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 七月三十一日 千港元 (經審核)
應收融資租賃金額：		
1年	76,060	58,972
2年	48,026	34,918
3年	18,197	15,662
4年	8,761	7,923
5年及之後	4,061	6,406
未貼現租賃付款	155,105	123,881
減：未實現融資收入	(14,321)	(13,292)
應收租賃款項的現值	140,784	110,589
減：減值虧損撥備	(126)	(83)
租賃淨投資	<u>140,658</u>	<u>110,506</u>
租賃淨投資分析為		
可於12個月內收回	76,060	58,972
可於12個月後收回	79,045	64,909
	<u>155,105</u>	<u>123,881</u>
租賃淨投資分析為：		
1年	76,060	58,972
減：1年內未實現融資收入	(8,601)	(7,044)
可於12個月內收回	67,459	51,928
減：信貸虧損撥備	(60)	(50)
	<u>67,399</u>	<u>51,878</u>
可於12個月後收回	73,325	58,661
減：信貸虧損撥備	(66)	(33)
	<u>73,259</u>	<u>58,628</u>
	<u>140,658</u>	<u>110,506</u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年一月三十一日止六個月

12. 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（「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126,000港元（二零二一年七月三十一日：83,000港元）已出現減值。

13. 貿易應收款項及合約資產

	於二零二二年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 七月三十一日 千港元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))	17,748	15,732
減：信貸虧損撥備淨額	(444)	(106)
	<u>17,304</u>	<u>15,626</u>
合約資產(附註(b))	4,058	8,694
減：信貸虧損撥備淨額	(9)	(9)
	<u>4,049</u>	<u>8,685</u>
總計	<u><u>21,353</u></u>	<u><u>24,311</u></u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年一月三十一日止六個月

13. 貿易應收款項及合約資產 - 續

附註：

(a) 貿易應收款項

於二零二一年七月三十一日及二零二二年一月三十一日，一般向香港業務的若干客戶授出90日信貸期及並無向中國業務客戶授出信貸期。

於二零二二年一月三十一日，本集團貿易應收款項(扣除虧損撥備)根據發票日期的賬齡分析如下：

	於二零二二年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 七月三十一日 千港元 (經審核)
1至30日	10,517	13,604
31至60日	2,660	200
61至90日	920	—
91至365日	3,207	1,822
	<u>17,304</u>	<u>15,626</u>

已逾期但並無減值之貿易應收款項與本集團之間有良好住績信用記錄且不曾有拖欠記錄之客戶有關。

於二零二二年一月三十一日及二零二一年七月三十一日，本集團並無就該等已逾期但並無減值之貿易應收款項持有任何抵押。

(b) 合約資產

	於二零二二年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 七月三十一日 千港元 (經審核)
室內設計及裝飾工程服務	<u>4,049</u>	<u>8,685</u>

合約資產主要與本集團就至今已完工但尚未開具賬單之工程收取代價的權利有關，因為該等權利乃以本集團於報告日期就承包與室內設計及裝飾工程服務實現協定進度方面的未來表現為條件。合約資產在該等權利成為無條件(即該等款項可向客戶開具賬單之時)時轉撥至貿易應收款項。本集團一般於合約實現協定進度後將合約資產轉撥至貿易應收款項。本集團將該等合約資產分類為流動資產乃由於本集團預期於其正常經營週期內變現該等合約資產。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年一月三十一日止六個月

13. 貿易應收款項及合約資產 - 續

附註：- 續

(b) 合約資產 - 續

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

14. 預付款項、已付按金及其他應收款項

	於二零二二年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 七月三十一日 千港元 (經審核)
流動		
預付款項(附註(a))	6,425	4,526
已付按金	12,825	13,830
其他應收款項(附註(b))	58,224	6,601
	<u>77,474</u>	<u>24,957</u>
非流動		
已付按金	<u>15,092</u>	<u>12,422</u>
總計	<u><u>92,566</u></u>	<u><u>37,379</u></u>

附註：

- (a) 於二零二二年一月三十一日，結餘包括金額約1,602,000港元(二零二一年七月三十一日：約1,998,000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。

於二零二二年一月三十一日，結餘亦包括金額約3,688,000港元(二零二一年七月三十一日：約583,000港元)，乃關於就本集團訂立的承包與室內設計及裝飾工程合約而向若干分包商預付成本，可動用作下個財政年度內之分包成本。

- (b) 於二零二二年一月三十一日，結餘包括金額約57,248,000港元(二零二一年七月三十一日：約零港元)，乃關於購買大宗商品向商品供應商預付款項。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年一月三十一日止六個月

15. 受限制現金以及現金及現金等價物

	於二零二二年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 七月三十一日 千港元 (經審核)
銀行現金	34,450	49,188
銀行存款	—	63,633
手頭現金	57	9
現金及現金等價物	<u>34,507</u>	<u>112,830</u>

現金及現金等價物之賬面值以下列貨幣計值：

	於二零二二年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 七月三十一日 千港元 (經審核)
港元	28,133	37,813
人民幣	6,374	75,017
	<u>34,507</u>	<u>112,830</u>

於二零二二年一月三十一日，本集團現金及現金等價物包括以人民幣計值並存放於中國的銀行之銀行現金及銀行存款約6,374,000港元(二零二一年七月三十一日：75,017,000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。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年一月三十一日止六個月

16. 貿易及其他應付款項及已收按金

	於二零二二年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 七月三十一日 千港元 (經審核)
流動		
貿易應付款項(附註(a))	8,634	18,386
預收款項	300	2,122
已收按金	14,136	14,022
應計費用及其他應付款項	<u>2,247</u>	<u>4,268</u>
	25,317	38,798
非流動		
已收按金	<u>11,685</u>	<u>10,924</u>
總計	<u><u>37,002</u></u>	<u><u>49,722</u></u>

附註：

(a) 供應商概無授出信貸期(二零二一年七月三十一日：無)。

貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於二零二二年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 七月三十一日 千港元 (經審核)
0至30日	2,773	4,396
31至60日	882	157
61至90日	573	1,710
超過90日	<u>4,406</u>	<u>12,123</u>
	<u><u>8,634</u></u>	<u><u>18,386</u></u>

按金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。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年一月三十一日止六個月

17. 租賃負債

下表列示於二零二二年一月三十一日及二零二一年七月三十日本集團租賃負債的餘下合約到期情況：

	於二零二二年 一月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零二一年 七月三十一日 千港元 (經審核)
1年內	85,526	79,134
1年以上但2年以內	55,968	49,611
2年以上但5年以內	42,664	42,971
5年以上	4,058	—
	<u>188,216</u>	<u>171,716</u>
減：未來利息開支總額	<u>(20,988)</u>	<u>(20,142)</u>
租賃負債現值	167,228	151,574
減：分類為流動的部分	<u>(74,540)</u>	<u>(68,630)</u>
非流動部分	<u><u>92,688</u></u>	<u><u>82,944</u></u>

18. 股東貸款

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

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

貸款(i)為免息且無抵押；(ii)須於本公司刊發截至二零二一年七月三十一日止財政年度的年度業績公告後的五個營業日內償還；(iii)專為本公司可能收購位於香港的辦公物業及其相關開支撥付資金；及(iv)為溢利保證提供額外保證。

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年一月三十一日止六個月

18. 股東貸款 - 續

鑒於經濟環境的變動，尤其是近期香港的社會動蕩，本集團能夠物色租金相對較低的辦公物業，並經過成本分析後，本公司董事認為租用辦公物業較購置辦公物業更好，截至二零二零年七月三十一日止年度，本集團已搬遷至位於灣仔的新租用辦公室。本集團曾打算將貸款用於發展本集團的分租業務，特別是用於支付訂立未來總租賃的初始費用，以及在新租賃物業未能在相關免租期內分租的情況下支付的每月租賃費用。

經評估本集團的內部資源後，本公司董事認為，本集團動用一半貸款即可滿足其發展分租業務的需要。因此，於二零二零年四月三日，本公司向林先生償還15,000,000港元。經取得林先生同意，本公司動用貸款餘額用作發展本集團的分租業務。為取得並提供溢利保證的額外保證，林先生將一張金額為15,000,000港元的支票交由本公司律師保管，倘林先生根據溢利保證須就任何差額向本公司作出補償，本公司有權用貸款本金額抵銷相關補償，及／或將支票用於支付補償。於二零二二年一月二十七日，本公司向林先生償還15,000,000港元。變動列示如下：

	千港元
於二零二一年七月三十一日及二零二一年八月一日(經審核)	14,600
估算利息回撥	<u>400</u>
	15,000
向一名股東還款	<u>(15,000)</u>
於二零二二年一月三十一日(未經審核)	<u><u>—</u></u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年一月三十一日止六個月

18. 股東貸款 - 續

一名主要股東以其股東身份提供貸款的折讓初步於本集團權益中的其他儲備確認為視乎資本注資。估算利息的相應回撥於本集團簡明綜合損益表確認為融資成本(附註6)。貸款的估算利息開支的實際年利率12.39%乃根據本集團的每年無抵押資金成本釐定。由於於二零二零年四月三日向林先生提前償還15,000,000港元，因此修改了股東貸款的合約條款，使得經修訂的條款相比原條款存在重大修改，該修改入賬列作對貸款的終止確認以及確認新股東貸款。於二零二零年四月三日，新股東貸款之估算利息開支的新實際年利率為10.96%，乃根據本集團的無抵押資金成本釐定。

19. 股本

	普通股數目 千股	普通股 千港元
每股面值0.01港元的普通股：		
法定：		
於二零二一年七月三十一日、二零二一年八月一日(經審核)及 二零二二年一月三十一日(未經審核)	<u>2,000,000</u>	<u>20,000</u>
	普通股數目 千股	普通股 千港元
已發行及繳足：		
於二零二一年七月三十一日、二零二一年八月一日(經審核)及 二零二二年一月三十一日(未經審核)	<u>411,200</u>	<u>4,112</u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年一月三十一日止六個月

20. 其他儲備

	合併 儲備 千港元 (附註(i))	外匯波動 儲備 千港元	法定 儲備 千港元	其他 儲備 千港元 (附註19)	保留 盈利 千港元	總計 千港元
於二零二零年七月三十一日(經審核)	(494)	(643)	3,330	6,565	61,369	70,127
期內溢利	—	—	—	—	5,157	5,157
期內其他全面虧損 折算境外業務財務報表的匯兌差額	—	6,626	—	—	—	6,626
期內全面收入總額	—	6,626	—	—	5,157	11,783
轉撥至法定儲備	—	—	1,341	—	(1,341)	—
於二零二一年一月三十一日(未經審核)	<u>(494)</u>	<u>5,983</u>	<u>4,671</u>	<u>6,565</u>	<u>65,185</u>	<u>81,910</u>
	合併 儲備 千港元 (附註(i))	外匯波動 儲備 千港元	法定 儲備 千港元	其他 儲備 千港元 (附註19)	保留 盈利 千港元	總計 千港元
於二零二一年八月一日(經審核)	(494)	5,964	6,037	6,565	75,712	93,784
期內溢利	—	—	—	—	7,269	7,269
期內其他全面虧損 折算境外業務財務報表的匯兌差額	—	2,339	—	—	—	2,339
期內全面(虧損)/收入總額	—	2,339	—	—	7,269	9,608
於二零二二年一月三十一日(未經審核)	<u>(494)</u>	<u>8,303</u>	<u>6,037</u>	<u>6,565</u>	<u>82,981</u>	<u>103,392</u>

附註：

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

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至二零二二年一月三十一日止六個月

21. 關連方交易

- (a) 本集團於截至二零二二年一月三十一日止六個月並無與關連人士進行任何重大關連方交易。
- (b) 董事及高級執行人員(即主要管理層人員)於期內的薪酬如下：

	截至一月止六個月	
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)
董事酬金		
短期福利：		
袍金、薪金、津貼及其他實物利益	1,333	1,550
離職僱員福利：		
退休福利計劃供款	27	36
	<u>1,360</u>	<u>1,586</u>

- (c) 林先生的一名股東的溢利保證及免息墊付貸款詳情於附註18披露。

22. 金融工具之公平值

本公司董事已評估金融資產及金融負債(包括受限制現金、現金及現金等價物、貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項、已付按金及其他應收款項、貿易及其他應付款項及已收按金)之公平值均與其賬面值相若，主要原因為該等金融工具均於短期內到期。

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

23. 批准簡明綜合財務報表

該等未經審核簡明綜合財務報表於二零二二年三月十四日獲本公司董事批准及授權刊發。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

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

於二零二二年一月三十一日，本集團已於中國租賃總樓面面積約**28,732**平方米（「平方米」）（二零二一年一月三十一日：約**32,782**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達到**94%**（二零二一年一月三十一日：**90%**）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，該等努力、資源及成本可轉而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。

於二零二二年一月三十一日，本集團分租管理服務覆蓋深圳、上海兩個城市以及中國其他**18**個省份，即廣東省、廣西省、江西省、湖南省、湖北省、海南省、河北省、福建省、吉林省、山東省、四川省、寧夏省、內蒙古、安徽、陝西、江蘇、甘肅及浙江，總建築面積約**80,534**平方米（二零二一年一月三十一日：約**63,344**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。

管理層討論及分析

協同工作空間中心提供：

- (i) 辦公空間或專用辦公桌租賃；
- (ii) 私人辦公室／展位租賃；
- (iii) 會議室；及
- (iv) 配套服務(例如提供註冊辦事處供營業執照登記之用、前台及賓客接待、商務類打印、郵件及包裝處理以及其他秘書服務)；

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

鑒於以下各項，董事會認為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，進而令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提高；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。

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54,700,000港元，較去年同期(二零二一年一月三十一日：約46,200,000港元)增長約19.1%。於本期間，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。

管理層討論及分析

2. 室內設計及裝飾工程業務分部

本公司的室內設計及裝飾工程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工程業務分別由本公司的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。其相關期間的收益為約5,400,000港元，較去年同期（二零二一年一月三十一日：約38,000,000港元）減少約85.9%。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. 承包業務分部

本集團的承包業務分部由啟信經營，相關期間的收益約為700,000港元，較去年同期（二零二一年一月三十一日：約4,100,000港元）減少約82.8%。儘管香港建造業不景氣，為了就承包業務分部取得新合約，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。

管理層討論及分析

4. 商品貿易業務分部

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經營。相關期間的收入約為5,400,000港元(二零二一年一月三十一日：無)。本集團僱用具備相關商品貿易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。由於有色金屬價格上漲，預計商品貿易業務將繼續為本集團帶來經濟效益。

展望

董事會相信，該四個業務分部，即(i)提供土木工程諮詢及承包服務業務；(ii)物業分租及管理服務業務；(iii)室內設計及裝飾工程業務；及(iv)商品貿易業務支持本集團業務持續發展、改善其財務表現及促進本集團增長。

本集團於截至二零二二年一月三十一日止六個月的財務業績證明，本集團重回正軌，毛利已穩步增加。由於本集團已發展數條相輔相承的業務線，其不再僅倚賴單一業務，快速增長的物業分租及管理服務業務以及商品貿易業務不僅為本集團提供穩定收益來源，提高其盈利能力，亦分散本集團的整體業務風險。本集團業務擴充至中國亦使得本集團保持其增長態勢，減少對單一市場的依賴，特別是鑒於目前香港的不利市況。

展望未來，董事將繼續發展本集團於香港的現有業務，同時持續其在中國的業務擴張。本集團及管理層團隊決定加緊努力，令本集團能夠繼續蓬勃發展。

財務回顧

收益

我們的收益由截至二零二一年一月三十一日止六個月約88,300,000港元減少至相關期間約66,200,000港元，減幅約為25.0%。有關減少主要由於室內設計服務及裝飾業務產生的收益減少所致。

管理層討論及分析

服務成本

我們的服務成本由截至二零二一年一月三十一日止六個月約63,700,000港元減少至相關期間約37,500,000港元，減幅約為41.2%。有關減少與本集團收益的減少一致。本集團主要成本項目包括分包費用、投資物業折舊及與短期租賃有關的開支等。

毛利

由於如上文所述來自商品貿易的佣金收入的收益大幅增加，故我們的毛利由截至二零二一年一月三十一日止六個月約24,500,000港元增加至相關期間約28,700,000港元，增幅約為16.8%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至二零二一年一月三十一日止六個月約2,800,000港元減少約1,800,000港元至相關期間約1,000,000港元。有關減少乃主要由於相關期間減少政府補助的400,000港元及出售一間附屬公司收益1,300,000港元所致。

行政及其他經營開支

於截至二零二一年及二零二二年一月三十一日止六個月，我們的行政及其他經營開支分別約為9,800,000港元及10,600,000港元，無重大波動。

相關期間的溢利

鑒於上文所述，本集團業務於截至二零二二年一月三十一日止六個月錄得溢利約7,300,000港元，較去年同期溢利約5,200,000港元增加約41.1%。

股息

董事會不建議就相關期間派付股息(截至二零二一年一月三十一日止六個月：無)。

流動資金及財務資源

本集團於相關期間保持穩健的財務狀況。於二零二二年一月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為34,500,000港元(二零二一年七月三十一日：約103,600,000港元)。於二零二二年一月三十一日，流動比率約為2.0(二零二一年七月三十一日：約1.6)。

資本負債比率

於二零二二年一月三十一日，本集團的資本負債比率為零(二零二一年七月三十一日：13.4%)。

資本負債比率按借款總額除以各期間的權益總額計算。

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

資產抵押

於二零二二年一月三十一日，本集團的資產並無任何押記(二零二一年七月三十一日：無)。

外幣風險

本集團的大部分銀行結餘及收入以人民幣或港元計值。本集團並未由於匯率波動而遭受任何重大困難或對其運營產生負面影響。董事認為毋須對沖匯兌風險，因此，截至二零二二年一月三十一日止六個月概無使用金融工具作對沖目的。儘管如此，管理層將繼續監控本集團的外幣風險並將適時採取審慎措施。

資本架構

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

於二零二二年一月三十一日，本公司擁有人應佔股本及權益分別約為4,100,000港元及127,900,000港元(二零二一年七月三十一日：分別約4,100,000港元及118,200,000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。本集團於二零二二年一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6,100,000港元)(二零二一年七月三十一日：人民幣5,000,000元(相等於約6,000,000港元))。

管理層討論及分析

人力資源管理

於二零二二年一月三十一日，本集團共有54名(二零二一年一月三十一日：53名)僱員，包括董事。相關期間的員工成本總額(包括董事酬金)約為5,400,000港元，而截至二零二一年一月三十一日止六個月則約為5,200,000港元。本集團按員工在職時的表現及發展潛能晉升個別人才。為吸引及挽留優秀員工，本集團參考市場常規及個別僱員的表現、資格及經驗後，向僱員提供具競爭力的薪酬方案。除基本薪金外，本集團或會參照其業績以及個人表現發放花紅。其他員工福利包括提供退休福利、醫療福利以及培訓課程資助。

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

持有重大投資

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

重大收購及出售

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

或然負債

於二零二二年一月三十一日，本集團並無擁有任何重大或然負債(二零二一年七月三十一日：無)。

有關重大投資或資本資產的未來計劃

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

管理層討論及分析

權益披露

A. 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二二年一月三十一日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份（「股份」）、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的任何權益或淡倉）或記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的本公司登記冊內的權益及淡倉，或根據聯交所GEM證券上市規則（「GEM上市規則」）第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份的好倉

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

附註：

- 86,534,000股股份由Sonic Solutions Limited作為實益擁有人持有。Sonic Solutions Limited的全部已發行股本由林先生全資擁有。因此，就證券及期貨條例而言，林先生被視作於Sonic Solutions Limited持有的86,534,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外及據董事所知，於二零二二年一月三十一日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）或記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置的本公司登記冊內的所有任何權益或淡倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

管理層討論及分析

B. 主要股東及其他人士於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二二年一月三十一日，就董事所知，以下人士（董事或本公司最高行政人員除外）或實體擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露或須記錄於根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益及淡倉如下：

股東名稱／姓名	權益性質	股份數目 (附註1)	概約股權百分比
Sonic Solutions Limited (附註2)	實益擁有人	86,534,000	21.04%
經世琪 (附註3)	受控制法團權益	60,000,000	14.59%
Wealth Triumph Corporation (附註3)	實益擁有人	60,000,000	14.59%
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本公司執行董事林燁先生全資擁有。
3. 經世琪先生實益擁有Wealth Triumph Corporation的全部已發行股本，而Wealth Triumph Corporation持有60,000,000股股份。因此，就證券及期貨條例而言，經世琪先生被視為或當作於Wealth Triumph Corporation持有的所有股份中擁有權益。經世琪先生為Wealth Triumph Corporation的唯一董事。

除上文所披露者外，於二零二二年一月三十一日，除其所持權益載於上文「權益披露」一節之董事及本公司最高行政人員外，概無人士已知會本公司其於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊的權益或淡倉。

管理層討論及分析

競爭及利益衝突

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

購買、出售或贖回本公司的上市證券

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

企業管治守則

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

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

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

有關董事進行證券交易的行為守則

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

購股權計劃

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

自採納該計劃以來概無授出任何購股權，且於二零二二年一月三十一日並無尚未行使的購股權。

管理層討論及分析

審核委員會

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

審核委員會已審閱本公告及本集團相關期間的未經審核綜合財務報表。

承董事會命
中國全民國際控股集團有限公司
主席
林燁

香港，二零二二年三月十四日

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