

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

CHINA ALL NATION INTERNATIONAL HOLDINGS GROUP LIMITED

中國全民國際控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8170)

截至二零二二年七月三十一日止年度之年度業績公告

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上市公司普遍為中小型公司，於GEM買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受較高的市場波動風險，同時無法保證於GEM買賣的證券會有高流通市場。

本公告遵照聯交所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**」)對本公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，且無誤導或欺騙成分，亦無遺漏其他事項，致使本公告所載任何陳述或本公告有所誤導。

截至二零二二年七月三十一日止年度財務摘要

截至二零二二年七月三十一日止年度：

- (1) 本集團總收益減少26.3%至約123,000,000港元(二零二一年：約166,900,000港元)，主要由於：
 - (i) 本集團的室內設計及裝飾業務收益減少73.5%至約15,200,000港元(二零二一年：約57,400,000港元)；
 - (ii) 本集團於中國的物業分租及管理業務的收益增加5.5%至約101,600,000港元(二零二一年：約96,400,000港元)；及
 - (iii) 本集團於中國的商品貿易業務的收益增加至約5,500,000港元(二零二一年：約4,900,000港元)。
- (2) 本集團毛利減少14.5%至約43,900,000港元(二零二一年：約51,300,000港元)
- (3) 毛利率穩定在35.7%(二零二一年：30.8%)
- (4) 本集團業務於截至二零二二年七月三十一日止年度錄得之除稅後溢利約為4,200,000港元，較截至二零二一年七月三十一日止年度之除稅後溢利約17,000,000港元減少75.3%
- (5) 本公司於截至二零二二年七月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔溢利約4,200,000港元，而截至二零二一年七月三十一日止年度則錄得本公司擁有人應佔溢利約17,100,000港元
- (6) 按普通股加權平均數計算的每股基本及攤薄盈利約為1.02港仙(二零二一年：每股盈利約4.15港仙)

董事會不建議就截至二零二二年七月三十一日止年度派付末期股息(二零二一年：無)。

截至二零二二年七月三十一日止年度之年度業績

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」)截至二零二二年七月三十一日止年度的經審核綜合業績，連同上一財政年度的比較數字，如下：

綜合損益及其他全面收入表

截至二零二二年七月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益	4	123,004	166,860
服務成本		<u>(79,083)</u>	<u>(115,519)</u>
毛利		43,921	51,341
其他收入及收益	5	7,447	8,577
行政及其他營運開支		(19,079)	(18,018)
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)／撥回淨額		(8,989)	164
融資成本		<u>(14,057)</u>	<u>(17,344)</u>
除所得稅前溢利	6	9,243	24,720
所得稅開支	7	<u>(5,041)</u>	<u>(7,675)</u>
年內溢利		4,202	17,045
年內其他全面(虧損)／收入，扣除所得稅 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>(3,291)</u>	<u>6,607</u>
年內全面收入總額		<u>911</u>	<u>23,652</u>

綜合損益及其他全面收入表

截至二零二二年七月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
以下人士應佔年內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		4,202	17,050
非控股權益		—	(5)
		<u>4,202</u>	<u>17,045</u>
以下應佔年內全面收入／(虧損)總額：			
本公司擁有人		911	23,657
非控股權益		—	(5)
		<u>911</u>	<u>23,652</u>
本公司擁有人應佔每股盈利			
基本及攤薄(港仙)	8	<u>1.02</u>	<u>4.15</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年七月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	173	776
投資物業		27,150	58,306
使用權資產		1,142	249
融資租賃應收款項		35,636	58,628
商譽		230	230
已付按金	12	16,479	12,422
		<u>80,810</u>	<u>130,611</u>
流動資產			
貿易應收款項	11	17,522	15,626
合約資產	11	–	8,685
融資租賃應收款項		50,505	51,878
預付款項、已付按金及其他應收款項	12	48,332	24,957
現金及現金等價物	13	59,296	112,830
		<u>175,655</u>	<u>213,976</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用	14	29,963	38,798
應收一名股東貸款		–	14,600
租賃負債		47,661	68,630
應繳稅項		1,452	4,278
		<u>79,076</u>	<u>126,306</u>
流動資產淨值		<u>96,579</u>	<u>87,670</u>
總資產減流動負債		<u>177,389</u>	<u>218,281</u>

綜合財務狀況表

於二零二二年七月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
非流動負債			
已收按金	14	9,339	10,924
遞延稅項負債		628	2,123
租賃負債		<u>44,221</u>	<u>82,944</u>
		<u>54,188</u>	<u>95,991</u>
資產淨值		<u>123,201</u>	<u>122,290</u>
權益			
股本	15	4,112	4,112
儲備		<u>119,089</u>	<u>118,178</u>
總權益		<u>123,201</u>	<u>122,290</u>

綜合權益變動表

截至二零二二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	股份溢價 千港元	其他儲備 千港元	小計 千港元		
於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／(虧損)總額	—	—	23,657	23,657	(5)	23,652
出售一間附屬公司(附註16)	—	—	—	—	755	755
於二零二一年七月三十一日及 二零二一年八月一日	4,112	24,394	93,784	122,290	—	122,290
年內溢利	—	—	4,202	4,202	—	4,202
年內其他全面虧損						
折算境外業務財務報表 的匯兌差額	—	—	(3,291)	(3,291)	—	(3,291)
年內全面收入總額	—	—	911	911	—	911
於二零二二年七月三十一日	4,112	24,394	94,695	123,201	—	123,201

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司根據開曼群島公司法註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份在聯交所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項目管理、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、於香港及中國提供室內設計服務及裝飾工程，及於中國提供商品貿易業務。

該等綜合財務報表已於二零二二年十月二十一日獲董事會批准及授權發佈。

2. 編製基準

2.1 合規聲明

該等綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋、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GEM上市規則之適用披露規定。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

2. 編製基準 – 續

2.2 綜合財務報表編製基準

截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務報表涵蓋本公司及其附屬公司。

編製綜合財務報表所用的計量基準為歷史成本基準。本公司、於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的投資控股附屬公司及於香港註冊成立的附屬公司的功能貨幣均為港元（「港元」），而於中國成立的附屬公司的功能貨幣則為人民幣（「人民幣」）。由於董事認為採用港元作為本集團及本公司的呈列貨幣更為適當，因此綜合財務報表乃以港元呈列。除非另有說明，所有價值均已湊整至最接近千位。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表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。

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經修訂香港財務報告準則，該等修訂本與本集團的綜合財務報表相關且於二零二一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9號、香港會計準則第39號、
利率基準改革—第二階段
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）

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二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

以下為於本集團於二零二二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 會計期間生效
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3號(修訂本) (經修訂)	提述概念框架	二零二二年一月一日
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
會計指引第5號(修訂本)(經修訂)	共同控制合併之合併會計法	二零二二年一月一日
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) (經修訂)	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(經修訂)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

* 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。

綜合財務報表附註

截至二零二二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 – 續

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. 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。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
物業分租的收益：		
總租金收入	59,055	64,475
融資租賃應收款項的融資收入	9,696	8,869
分租使用權資產之淨收入	21,003	10,938
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	8,200
室內設計及裝飾工程	15,205	57,423
物業管理費收入及增值服務	11,881	12,094
商品貿易的佣金收入	5,464	4,861
	<u>123,004</u>	<u>166,860</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擁有一年或以下原預期期限的履約責任之承包、室內設計及裝飾工程以及物業管理費及增值服務合約，本集團並無按照香港財務報告準則第15號第120段披露於報告期末分配至尚未履行(或部分尚未履行)之履約責任之交易價總額及本集團預期確認收入之時間之闡釋。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

4. 收益及分部資料 – 續

分部呈報

本公司管理層根據經董事(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。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：作為香港承包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。

尚未匯總任何經營分部以構成上述可呈報分部。

分部收益的計量方式與綜合損益及其他全面收入表的計量方式一致。

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

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

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

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

4. 收益及分部資料 – 續

分部呈報 – 續

有關向本集團主要經營決策者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
截至二零二二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	700	15,205	101,635	-	117,540
於某一時點	-	-	-	5,464	5,464
	<u>700</u>	<u>15,205</u>	<u>101,635</u>	<u>5,464</u>	<u>123,004</u>
可呈報分部(虧損)/溢利	<u>(30)</u>	<u>1,038</u>	<u>14,517</u>	<u>3,228</u>	<u>18,753</u>
未分配企業收入					399
未分配企業開支					(9,909)
除所得稅前溢利					9,243
所得稅開支					(5,041)
年內溢利					<u>4,202</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	-	-	34,338	-	34,338
物業、廠房及設備折舊	-	23	378	3	404
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	(9)	658	8,340	-	8,989
於二零二二年七月三十一日					
分部資產	2	10,400	159,248	24,669	194,319
現金及現金等價物					59,296
未分配資產					2,850
合併總資產					<u>256,465</u>
以下各項計入分部資產：					
添置非流動資產	-	-	30,765	11	30,776
分部負債	-	5,525	118,946	53	124,524
應繳稅項					1,452
遞延稅項負債					628
未分配負債					6,660
合併總負債					<u>133,264</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

4. 收益及分部資料 – 續

分部呈報 – 續

	承包 千港元	室內設計及裝 飾工程 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					<u>(11,026)</u>
除所得稅前溢利					24,720
所得稅開支					<u>(7,675)</u>
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	–	–	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	<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					<u>9,081</u>
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	<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					<u>1,356</u>
合併總負債					<u>222,297</u>

附註：兩年均無分部之間的收益。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

4. 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、非流動融資租賃應收款項、商譽及已付按金(「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	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港	3,274	30,630	7,337	321
中國	119,730	136,230	73,473	130,290
	<u>123,004</u>	<u>166,860</u>	<u>80,810</u>	<u>130,611</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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
客戶A ¹	34,318	48,503
客戶B	<u>不適用²</u>	<u>21,452</u>

¹ 來自物業分租服務及室內設計及裝飾工程服務的收益。

² 於截至二零二二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

截至二零二二年七月三十一日止年度

5. 其他收入及收益

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行利息收入	684	1,328
出售一間附屬公司之收益 (附註16)	—	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	3,262	408
租賃修改之收益	—	839
租金優惠 (附註(a))	2,641	3,141
政府補助 (附註(b))	94	432
增值稅減免 (附註(c))	722	1,057
其他	44	76
	<u>7,447</u>	<u>8,577</u>

附註：

- (a) 該金額指於截至二零二二年及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。運用實際權宜方法，該優惠不構成租賃修改，符合香港財務報告準則第16號第46B段內條件。
- (b) 截至二零二二年及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。於二零二二年七月三十一日，該等補助並無附帶未達成的條件或其他或然事項。
- (c) 繼中國國務院發佈有關增值稅(「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。根據二零二二年三月作出的公告，中國政府進一步將此政策延期至二零二二年十二月三十一日。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
核數師薪酬		
– 審核服務	830	860
– 非審核服務(附註)	120	516
	<u>950</u>	<u>1,376</u>
物業、廠房及設備折舊*(附註10)	404	789
投資物業折舊	34,338	43,824
使用權資產折舊	849	880
賺取租金的分租業務產生的直接經營開支(包括維修及保養、投資物業折舊及租賃裝修折舊)	49,552	57,687
出售物業、廠房及設備虧損	203	–
租賃修改之虧損	606	–
確認為開支的分包成本	9,587	50,710
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	14,910	4,324
有關短期租賃之開支#	8,419	5,771
僱員福利開支(包括董事酬金)**：		
– 薪金及津貼	9,222	9,072
– 退休福利計劃供款(界定供款計劃)	807	530
其他開支###	–	419

* 物業、廠房及設備折舊約370,000港元(二零二一年：約744,000港元)及約34,000港元(二零二一年：約45,000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833,000港元(二零二一年：約721,000港元)及約9,196,000港元(二零二一年：約8,881,000港元)已分別計入服務成本以及行政及其他經營開支。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

6. 除所得稅前溢利 – 續

有關短期租賃之開支約8,383,000港元(二零二一年：5,750,000港元)及約36,000港元(二零二一年：21,000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：

截至二零二二年七月三十一日止年度的非審核服務指本公司核數師就本集團的中期業績的協定程序提供的服務。

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。

7. 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。

鑒於本集團於本年度在香港錄得虧損，故年內並無就香港利得稅於綜合財務報表作出撥備(二零二一年：自以往年度結轉之稅項虧損)。

中國企業所得稅(「**企業所得稅**」)乃按截至二零二二年七月三十一日止年度中國司法權區內之適用稅率25%(二零二一年：25%)計算。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期稅項-中國企業所得稅		
年內支出	6,325	8,619
過往年度不足／(超額)撥備	1	(612)
遞延稅項	<u>(1,285)</u>	<u>(332)</u>
所得稅開支	<u><u>5,041</u></u>	<u><u>7,675</u></u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

7. 所得稅開支 – 續

年內所得稅開支與除所得稅前溢利對賬如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
除所得稅前溢利	<u>9,243</u>	<u>24,720</u>
按所涉稅項司法權區內適用稅率繳納之稅項	3,184	6,971
毋須課稅收入之稅務影響	(18)	(341)
不可扣稅開支之稅務影響	1,408	1,973
未確認可扣減暫時差額之稅務影響	103	2
動用先前未確認稅項虧損	–	(75)
未確認稅項虧損之稅務影響	431	–
稅務優惠之稅務影響	(68)	(243)
過往年度不足／(超額)撥備	<u>1</u>	<u>(612)</u>
所得稅開支	<u>5,041</u>	<u>7,675</u>

於報告期末，本集團未動用稅項虧損約4,870,000港元(二零二一年：3,610,000港元)，可用於抵扣日後於香港獲得的溢利。該等未動用稅項虧損須經香港稅務局批准，且可無限期結轉。

此外，於報告期末，本集團未動用稅項虧損約人民幣743,000元(相當於約894,000港元)(二零二一年：無)，可用於抵扣日後於中國獲得的溢利。該等未動用稅項虧損須經中國稅務部門批准，且可在相應虧損產生的五年內結轉。

因不可預測未來溢利來源而概無確認遞延稅項資產。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

8. 每股盈利

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
本公司擁有人應佔溢利	<u>4,202</u>	<u>17,050</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>

截至二零二二年七月三十一日止年度並無潛在攤薄普通股(二零二一年：無)，故每股攤薄盈利金額與每股基本盈利金額相同。

9. 股息

年內並無宣派中期股息(二零二一年：無)。

董事會不建議就截至二零二二年七月三十一日止年度派付末期股息(二零二一年：無)。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

10. 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	總計 千港元
成本			
於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/>
於二零二一年七月三十一日及 二零二一年八月一日	2,808	2,119	4,927
添置	–	11	11
出售	–	(863)	(863)
撇銷	–	(418)	(418)
匯兌調整	(84)	(7)	(91)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零二二年七月三十一日	2,724	842	3,566
累計折舊			
於二零二零年八月一日	1,794	1,372	3,166
年內支出 (附註6)	503	286	789
匯兌調整	150	46	196
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零二一年七月三十一日及 二零二一年八月一日	2,447	1,704	4,151
年內支出 (附註6)	264	140	404
出售	–	(657)	(657)
撇銷	–	(418)	(418)
匯兌調整	(82)	(5)	(87)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零二二年七月三十一日	2,629	764	3,393
賬面淨值			
於二零二二年七月三十一日	95	78	173
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
於二零二一年七月三十一日	361	415	776
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

11. 貿易應收款項及合約資產

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
貿易應收款項總額	18,626	15,732
減：信貸虧損撥備	(1,104)	(106)
貿易應收款項淨額(附註(a))	<u>17,522</u>	<u>15,626</u>
合約資產總額	—	8,694
減：信貸虧損撥備	—	(9)
合約資產淨額(附註(b))	<u>—</u>	<u>8,685</u>
總計	<u><u>17,522</u></u>	<u><u>24,311</u></u>

附註：

(a) 貿易應收款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即：		
物業分租及管理服務	10,079	3,474
承包	2	2,890
室內設計及裝飾工程	7,441	9,262
	<u>17,522</u>	<u>15,626</u>

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(二零二一年：相同)。

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：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
1至30日	8,288	13,604
31至60日	1,680	200
61至90日	2,339	—
91至365日	3,721	1,822
超過365日	1,494	—
	<u>17,522</u>	<u>15,626</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

11. 貿易應收款項及合約資產 – 續

附註：– 續

(a) 貿易應收款項 – 續

該等應收款項(扣除虧損撥備)根據到期日的賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
尚未逾期	4,919	2,789
逾期一個月內	3,369	12,637
逾期超過一個月但不足兩個月	1,680	200
逾期超過兩個月但不足三個月	2,339	–
逾期超過三個月但不足一年	3,721	–
逾期超過一年	1,494	–
	<u>17,522</u>	<u>15,626</u>

於二零二二年七月三十一日，賬面總值約為12,603,000港元(二零二一年：約12,837,000港元)的貿易應收款項已逾期。於逾期結餘中，5,215,000港元(二零二一年：無)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，截至二零二二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。於二零二二年七月三十一日，本集團就來自承租人的租金收入之貿易應收款項持有已收按金約5,073,000港元(二零二一年：2,043,000港元)。

(b) 合約資產

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
承包工程之保留金(附註(i))	–	739
未開具賬單之合約收入(附註(ii))	–	7,946
	<u>–</u>	<u>8,685</u>
即：		
室內設計及裝飾工程	–	8,685

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

11. 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。

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
於八月一日，總額	7,955	20,223
由重新分類至貿易應收款項導致的合約資產減少	(9,017)	(31,468)
於本年度已履行之履約責任所致的合約資產增加	1,062	19,200
	<hr/>	<hr/>
於七月三十一日，總額	–	7,955
減：信貸虧損撥備	–	(9)
	<hr/>	<hr/>
於七月三十一日，淨額	<u>–</u>	<u>7,946</u>

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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

12. 預付款項、已付按金及其他應收款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動		
預付款項 (附註(a))	35,309	4,526
已付按金 (附註(c))	11,720	13,830
其他應收款項 (附註(b))	1,303	6,601
	<u>48,332</u>	<u>24,957</u>
非流動		
已付按金 (附註(c))	16,479	12,422
	<u>16,479</u>	<u>12,422</u>
總計	<u><u>64,811</u></u>	<u><u>37,379</u></u>

附註：

(a) 於二零二二年七月三十一日，結餘包括金額約7,603,000港元(二零二一年：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，以及金額約24,626,000港元(二零二一年：約44,000港元)，乃關於在中國經營商品貿易的向供應商提供的預付款。

於二零二二年七月三十一日，結餘亦包括金額約3,080,000港元(二零二一年：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) 於二零二一年七月三十一日，應收深圳深南裝飾工程有限公司(「買方」)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16)。該款項為免息及無固定還款期。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，故於二零二一年七月三十一日的預期信貸虧損甚微。於截至二零二二年七月三十一日止年度，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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

13. 現金及現金等價物

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
銀行現金	54,580	49,188
銀行存款	4,656	63,633
手頭現金	60	9
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等價物	59,296	112,830

現金及現金等價物之賬面值以下列貨幣計值：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
港元	24,134	37,813
人民幣	35,162	75,017
	<hr/>	<hr/>
	59,296	112,830

於二零二二年七月三十一日，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35,162,000港元(二零二一年：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。

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

14. 貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動		
貿易應付款項 (附註(a))	13,578	18,386
預收款項	826	2,122
已收按金 (附註(b))	7,017	14,022
應計費用及其他應付款項	8,542	4,268
	<u>29,963</u>	<u>38,798</u>
非流動		
已收按金 (附註(b))	9,339	10,924
	<u>9,339</u>	<u>10,924</u>
總計	<u>39,302</u>	<u>49,722</u>

附註：

(a) 貿易應付款項

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即：		
承包	—	2,292
室內設計及裝飾工程	13,578	16,094
	<u>13,578</u>	<u>18,386</u>

供應商概無授出信貸期(二零二一年：相同)。貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
0至30日	4,603	4,396
31至60日	1,469	157
61至90日	1,765	1,710
超過90日	5,741	12,123
	<u>13,578</u>	<u>18,386</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

14. 貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用 – 續

附註：– 續

(a) 貿易應付款項 – 續

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860,000港元(二零二一年：1,025,000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。

(b) 已收按金

按金主要指物業分租業務分部項下自承租人收取之租賃按金。該等按金乃於租期期末退還予承租人。

15. 股本

	普通股數目 千股	普通股 千港元
每股面值0.01港元的普通股：		
法定：		
於二零二零年八月一日、二零二一年七月三十一日、 二零二一年八月一日及二零二二年七月三十一日	<u>2,000,000</u>	<u>20,000</u>
已發行及繳足：		
於二零二零年八月一日、二零二一年七月三十一日、 二零二一年八月一日及二零二二年七月三十一日	<u>411,200</u>	<u>4,112</u>

綜合財務報表附註

截至二零二二年七月三十一日止年度

16. 出售一間附屬公司

嘉瑞建設

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 [#]	(5,465)
貿易應付款項及其他應付款項	(5,064)
合約負債	(430)
應繳稅項	(264)
	<hr/>
所出售負債淨額	(1,541)
於出售日期的非控股權益	755
出售一間附屬公司的收益(附註5)	1,296
	<hr/>
以現金支付的代價總額	510
將應付直接控股公司款項轉讓至買方 [#]	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/>

[#] 於出售日期，買方已承擔嘉瑞建設應付款項約5,465,000港元，該等結餘於二零二一年七月三十一日相應重分類至「其他應收款項」(附註12(b))。於截至二零二二年七月三十一日止年度，該等結餘已悉數結清。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

本公司為投資控股公司及其附屬公司主要於香港從事提供承包、工程管理及土木工程諮詢業務、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及於中國進行商品貿易業務。

年內，COVID-19疫情及中美之間嚴峻的政治緊張局勢仍擾亂全球的正常經濟活動。於財政年度下半年，中國爆發新一波COVID-19疫情，中國政府在全國實施多項防控措施，尤其是封鎖多個主要城市。本集團的整體業務活動及其經營環境不可避免地受到很大程度的影響。因此，本集團已迅速採取適當策略應對充滿挑戰性的環境。

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即時支持及服務，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、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。

於二零二二年七月三十一日，本集團已於中國租賃總樓面面積約20,935平方米（「平方米」）（二零二一年：33,999平方米）的6項大型物業，5項物業位於深圳市南山區及寶安區，1項物業位於北京，供其向分租方進行分租運營。於二零二二年七月三十一日，本集團分租物業的租用率達到86%（二零二一年：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，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租賃協議後緊接著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。

於二零二二年七月三十一日，本集團分租管理服務覆蓋深圳和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、河南、甘肅、陝西、江蘇及浙江，總建築面積約58,430平方米（二零二一年：67,812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。

於二零二一年，由於中國經濟仍錄得大幅增長，中深國投持續擴大租賃業務。然而，由於當前COVID-19疫情的持續影響已對物業分租市場造成嚴重影響，有關擴張計劃於財政年度下半年放緩。由於市場環境於財政年度上半年及下半年有所交換，大量租戶自財政年度下半年起停業。因此，大量租賃合約已於二零二二年第二季度提早終止。然而，中深國投產生物業分租及管理服務收益約101,600,000港元，較去年增加5.5%(二零二一年：約96,400,000港元)。

由於與本集團訂立的大部分分租方租約為2至3年，而租戶的減少乃僅屬短期，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工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。其產生的收益約為15,200,000港元，較去年(二零二一年：約57,400,000港元)減少約73.5%。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，以致利潤率下降。隨著多個主要城市因反覆的COVID-19疫情而實施封鎖，大部分室內設計及裝飾項目須推遲及暫停。因此，該業務分部的整體收益大幅下降。

展望未來，中國及香港的整體市場預期將逐步復甦。預計中央政府將繼續推出有利政策以穩定物業市場發展，從而刺激室內設計及裝飾業務的需求。

3. 承包分部

本集團的承包由啟信經營，其收益由截至二零二一年七月三十一日止年度的約8,200,000港元減少91.5%至截至二零二二年七月三十一日止年度的約700,000港元。儘管香港建造業不景氣，為了就承包取得新合約，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

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。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。

於本年度，商品貿易業務錄得收益約5,500,000港元，較去年增加12.4%（二零二一年：約4,900,000港元）。該增加主要由於財政年度上半年的貿易環境穩定所致。由於中國於二零二二年初在不同主要城市採取嚴格的COVID-19措施，運輸物流及商品需求存在不確定性。因此，商品貿易業務於財政年度下半年放緩。然而，當疫情穩定受控時，商品貿易業務的營運將逐漸恢復正常。同時，基於本集團已具備相關商品貿易經驗的管理團隊及累積的客戶資源，本集團將在繼續從事商品貿易業務的同時，開展自營商品貿易業務。因此，預期商品貿易業務未來仍將為本集團帶來經濟利益。

展望

於二零二二年初，COVID-19疫情的爆發並未得到控制，俄烏衝突持續及中美貿易關係緊張亦為全球經濟復甦及貿易發展帶來不確定性。在短期上，整體經營環境仍然充滿挑戰。通脹壓力加劇、消費支出下降、加息、供應中斷及不利的市場情緒將成為本集團的主要挑戰。

本集團將保持短期審慎及長期樂觀的態度。隨著中央政府實施一系列經濟刺激政策，中國整體經濟環境將穩步復甦。此外，中小企業及個人將成為市場復甦的經濟驅動力。因此，本集團將利用其優勢並把握機遇以及聚焦物業分租及管理服務分部作為其收入和收益引擎。

本集團將繼續在業務重組方面取得良好進展，以建立長期可持續的業務組合，並擴大其盈利基礎，以符合本集團股東的整體利益。

財務回顧

收益及分部資料

於截至二零二二年七月三十一日止年度，本集團的總收益減少26.3%至約123,000,000港元(二零二一年：約166,900,000港元)。該變動包括：

- (i) 本集團的室內設計及裝飾業務收益減少73.5%至約15,200,000港元(二零二一年：約57,400,000港元)；
- (ii) 本集團於中國的物業分租及管理業務的收益增加5.5%至約101,600,000港元(二零二一年：約96,400,000港元)；及
- (iii) 本集團於中國的商品貿易業務收益增加至約5,500,000港元(二零二一年：約4,900,000港元)。

服務成本

隨著本集團收益減少，本集團截至二零二二年七月三十一日止年度的服務成本減少至約79,100,000港元，減幅為31.5%(二零二一年：約115,500,000港元)。本集團的主要成本項目包括分包費用、投資物業折舊及材料成本以及經營租賃項下的租賃付款。

毛利

於截至二零二二年七月三十一日止年度，本集團的毛利減少14.5%至約43,900,000港元(二零二一年：約51,300,000港元)，毛利率為35.7%(二零二一年：30.8%)。本集團的毛利率維持穩定。

其他收入及收益

於截至二零二二年七月三十一日止年度，本集團的其他收入及收益減少13.2%至約7,400,000港元(二零二一年：約8,600,000港元)。變動的主要原因為出售附屬公司的收益減少約1,300,000港元。

行政及其他經營開支

於截至二零二二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增加5.9%至約19,100,000港元(二零二一年：約18,000,000港元)。

貿易應收款項、合約資產及融資租賃應收款項的預期信貸虧損撥備

截至二零二二年七月三十一日止年度，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撥備大幅增加至約9,000,000港元(二零二一年：預期信貸虧損撥備撥回約為100,000港元)。該增加乃主要由於客戶結算的不確定性增加，尤其是由於持續的COVID-19疫情造成的不利市場環境，極有可能將於二零二二年下半年於租賃合約到期前終止的大量租賃合約有融資租賃應收款項。

所得稅開支

由於本集團於本年度在香港錄得虧損，儘管其於截至二零二一年七月三十一日止年度在香港的承包業務分部以及室內設計及裝飾業務分部錄得盈利，但截至二零二二年七月三十一日止年度並無繳納利得稅(二零二一年：無)。

由於本集團於中國的業務盈利，故本集團應付中國企業所得稅約為6,300,000港元。

計入遞延稅項約1,300,000港元的影響後，本集團截至二零二二年七月三十一日止年度的所得稅開支總額約為5,000,000港元(二零二一年：約7,700,000港元)。

除所得稅前溢利及年內溢利

截至二零二二年七月三十一日止年度，本集團錄得除所得稅前溢利約9,200,000港元，較二零二一年同期的除所得稅前溢利約24,700,000港元減少62.6%。

截至二零二二年七月三十一日止年度，本集團業務錄得除稅後溢利約4,200,000港元，較截至二零二一年七月三十一日止年度的除稅後溢利約17,000,000港元減少75.3%。

本公司於截至二零二二年七月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔溢利約4,200,000港元，而截至二零二一年七月三十一日止年度本公司擁有人應佔虧損約為17,100,000港元。

末期股息

董事會不建議就截至二零二二年七月三十一日止年度派付末期股息(二零二一年：無)。

流動資金及財務資源

本集團於截至二零二二年七月三十一日止年度保持穩健的財務狀況。於二零二二年七月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為59,300,000港元(二零二一年：約112,800,000港元)。

於二零二二年七月三十一日的流動比率為2.2(二零二一年：1.7)。

資本負債比率

於二零二二年七月三十一日，本集團的資本負債比率為零(二零二一年：11.9%)。

資本負債比率按借款總額除以各日期的權益總額計算。

庫務政策

本集團在執行庫務政策上採取審慎的財務管理方法，因而截至二零二二年七月三十一日止年度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

於二零二二年七月三十一日，本集團的資產並無任何押記(二零二一年：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。董事會認為毋須對沖匯兌風險，因此，截至二零二二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幣風險並將適時採取審慎措施。

資本架構

本公司股本結構自二零一四年十二月五日於GEM上市以來並無變化，且於回顧年度並無進行任何集資活動。

於二零二二年七月三十一日，本公司擁有人應佔股本及權益分別約為4,100,000港元及123,200,000港元（二零二一年：分別約4,100,000港元及122,300,000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）。該注資已於截至二零二二年七月三十一日止年度支付。

配售所得款項淨額的應用

於二零二二年七月三十一日，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。於截至二零二二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	截至二零二二年	截至二零二二年
	計劃使用金額	七月三十一日	七月三十一日
	港元	所得款項的	止年度所得款項的
	(概約)	實際使用金額	實際使用金額
		港元	港元
		(概約)	(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	–
總計	22,000,000	14,981,000	–

於二零二二年七月三十一日，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

於二零二二年七月三十一日，本集團共有34名(二零二一年：61名)僱員，包括董事。截至二零二二年七月三十一日止年度的員工成本總額(包括董事酬金)維持在約10,000,000港元(截至二零二一年：約9,600,000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，本集團向僱員提供具競爭力的薪酬方案(參考市場常規及個別僱員的表現、資格及經驗)。

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

除於附屬公司的投資外，於二零二二年七月三十一日，本集團並無於任何其他公司的股權持有任何重大投資。

有關附屬公司及聯營公司的重大收購、註銷註冊及出售

於截至二零二二年七月三十一日止年度，本集團並無任何其他有關附屬公司及聯營公司的重大收購、註銷註冊及出售。

或然負債

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

有關重大投資或資本資產的未來計劃

截至二零二二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，本公司解除餘下用作發展本集團的分租業務的受限制現金。

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。

如本公司日期為二零二一年十月六日的公告所披露，本集團截至二零二一年七月三十一日止年度的**EBITDA**約為88,000,000港元，高於林先生以本公司為受益人而提供的溢利保證（即本集團截至二零二一年七月三十一日止年度之**EBITDA**不少於13,800,000港元）（「**二零二一年溢利保證**」）。因此，林先生將不會就二零二一年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已退還予林先生。

截至二零二二年一月二十七日，本集團已向林先生償還餘下部分15,000,000港元（相當於約人民幣12,178,500元）。

披露權益

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)	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，於二零二二年七月三十一日，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：

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

於二零二二年七月三十一日，就董事所知，以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)或實體擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露或須記錄於根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊的權益及淡倉如下：

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

附註：

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

除上文所披露者外，於二零二二年七月三十一日，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。

競爭及利益衝突

經向全體董事及主要股東作出特定查詢，於截至二零二二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

於截至二零二二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

於截至二零二二年七月三十一日止年度，除下文所披露者外，本公司已遵守GEM上市規則附錄十五所載企業管治守則(「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(自二零二二年一月一日起重新編號為守則條文C.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。於截至二零二二年七月三十一日止年度，(i)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；及(ii)直至二零二二年五月二十七日委任劉國飛先生為本公司執行董事、聯席主席兼本公司行政總裁前，本公司並無行政總裁。劉國飛先生隨後於二零二二年八月十九日辭任本公司執行董事、聯席主席兼行政總裁。

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條所載的規定交易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**」）。經向全體董事作出具體查詢，全體董事已確認，彼等於截至二零二二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準則。

購股權計劃

本公司已於二零一四年十一月十九日有條件地採納一項購股權計劃（「**該計劃**」）。該計劃的條款乃根據GEM上市規則第23章的條文制定。自採納該計劃以來並無授出購股權，而於二零二二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，於本公告日期，公眾人士持有本公司已發行股本至少25%。

獨立核數師

截至二零二二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，大華將於應屆股東週年大會上退任，但彼等符合資格並願意膺選連任。應屆股東週年大會上將提呈決議案，以續聘大華為本公司核數師。

獨立核數師之工作範疇

本公司核數師大華，認同本公告所載本公司截至二零二二年七月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合財務報表相關附註中的數字，且比較後發現有關數字與本公司截至二零二二年七月三十一日止年度的經審核財務報表所載金額相符。根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港鑒證委聘準則》，大華就此進行的工作並不構成審計、審閱或其他鑒證委聘，因此，本公司獨立核數師並無發表任何鑒證結論。

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，並遵照守則條文C.3.3及C.3.7(自二零二二年一月一日起重新編號為守則條文D.3.3及D.3.7)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。於本公告日期，審核委員會包括三名成員，即鄺嘉琪女士(主席)、余華昌先生及郭麗英女士。

審核委員會已審閱本公告以及本集團截至二零二二年七月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司應屆股東週年大會將於二零二二年十二月九日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心29樓2918室舉行。

為確定享有出席應屆股東週年大會及於會上投票的資格，本公司將於二零二二年十二月六日(星期二)至二零二二年十二月九日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合出席應屆股東週年大會及於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格最遲須於二零二二年十

二月五日(星期一)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

鳴謝

董事會希望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。

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，二零二二年十月二十一日

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。

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

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