

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。



## 截至二零二一年十二月三十一日止年度之 全年業績公告

集一控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一財政年度」或「報告期間」)之綜合業績，連同截至二零二零年十二月三十一日止相應年度(「二零二零財政年度」)之經審核比較數字如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

|                              | 附註 | 二零二一年<br>人民幣千元 | 二零二零年<br>人民幣千元 |
|------------------------------|----|----------------|----------------|
| 客戶合約收入                       | 4  | 458,296        | 446,915        |
| 銷售成本                         |    | (430,716)      | (390,844)      |
| <b>毛利</b>                    |    | <b>27,580</b>  | 56,071         |
| 其他收入                         | 5  | 21,105         | 16,516         |
| 其他收益及虧損                      |    | 7,303          | (4,160)        |
| 分銷及銷售開支                      |    | (5,433)        | (11,166)       |
| 行政開支                         |    | (14,758)       | (24,748)       |
| 預期信貸虧損模型下之減值虧損<br>(撥備)／撥回，淨額 | 7  | (6,162)        | 6,900          |
| 財務成本                         | 6  | (17,846)       | (26,194)       |
| <b>除稅前溢利</b>                 |    | <b>11,789</b>  | 13,219         |
| 所得稅開支                        | 8  | (3,925)        | (2,759)        |
| <b>年內溢利</b>                  | 9  | <b>7,864</b>   | 10,460         |

|    | 二零二一年 | 二零二零年 |
|----|-------|-------|
| 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |

**其他全面收益／(開支)：**

將不會重新分類至損益之項目：

自物業、廠房及設備以及使用權資產

轉撥至投資物業時之重估收益，

扣除相關所得稅

**2,046**

1,125

其後可能重新分類至損益之項目：

換算海外業務所產生之匯兌差額

**(1,173)**

3,060

年內其他全面收益，扣除所得稅

**873**

4,185

**年內全面收益總額**

**8,737**

14,645

以下各方應佔年內溢利：

—本公司擁有人

**7,559**

9,911

—非控股權益

**305**

549

**7,864**

10,460

以下各方應佔年內全面收益總額：

—本公司擁有人

**8,432**

14,096

—非控股權益

**305**

549

**8,737**

14,645

**本公司擁有人應佔年內每股盈利**

—基本(每股人民幣分)

11

**0.89**

1.37

—攤薄(每股人民幣分)

11

**0.88**

1.33

## 綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

|                | 附註 | 二零二一年<br>人民幣千元          | 二零二零年<br>人民幣千元          |
|----------------|----|-------------------------|-------------------------|
| <b>資產</b>      |    |                         |                         |
| <b>非流動資產</b>   |    |                         |                         |
| 物業、廠房及設備       |    | 25,009                  | 33,027                  |
| 使用權資產          |    | 7,605                   | 12,986                  |
| 投資物業           | 12 | 62,500                  | 61,130                  |
| 商譽             |    | 53,208                  | 53,208                  |
| 收購投資物業之預付款項    | 15 | 33,977                  | 35,810                  |
| 按金及其他應收款項      | 15 | 42,893                  | —                       |
| 按公平值計入損益之金融資產  |    | 1,178                   | —                       |
| 合約資產           | 14 | —                       | 1,363                   |
| 遞延稅項資產         |    | 6,601                   | 2,886                   |
|                |    | <u>232,971</u>          | <u>200,410</u>          |
| <b>流動資產</b>    |    |                         |                         |
| 存貨             |    | 4,280                   | 15,920                  |
| 應收關聯方款項        |    | 934                     | 918                     |
| 貿易及其他應收款以及預付款項 | 15 | 580,511                 | 497,277                 |
| 合約資產           | 14 | 350,521                 | 342,807                 |
| 按公平值計入損益之金融資產  | 13 | —                       | 18,087                  |
| 受限制現金          |    | 2,182                   | —                       |
| 銀行結餘及現金        |    | 31,958                  | 4,713                   |
|                |    | <u>970,386</u>          | <u>879,722</u>          |
| <b>資產總值</b>    |    | <u><u>1,203,357</u></u> | <u><u>1,080,132</u></u> |

|                   | 附註 | 二零二一年<br>人民幣千元        | 二零二零年<br>人民幣千元        |
|-------------------|----|-----------------------|-----------------------|
| <b>流動負債</b>       |    |                       |                       |
| 貿易及票據應付款項以及其他應付款項 | 16 | 97,609                | 111,739               |
| 銀行借款              |    | 267,734               | 56,000                |
| 其他借款              |    | 50,602                | 8,356                 |
| 租賃負債              |    | 181                   | 1,967                 |
| 可換股貸款票據           | 17 | 37,110                | 56,248                |
| 合約負債              |    | 1,576                 | 10,398                |
| 應付所得稅             |    | 24,971                | 18,030                |
|                   |    | <u>479,783</u>        | <u>262,738</u>        |
| <b>流動資產淨值</b>     |    | <u>490,603</u>        | <u>616,984</u>        |
| <b>總資產減流動負債</b>   |    | <u><u>723,574</u></u> | <u><u>817,394</u></u> |
| <b>非流動負債</b>      |    |                       |                       |
| 銀行借款              |    | 4,404                 | 113,223               |
| 租賃負債              |    | 53                    | 8,819                 |
| 遞延稅項負債            |    | 21,239                | 20,911                |
|                   |    | <u>25,696</u>         | <u>142,953</u>        |
| <b>資產淨值</b>       |    | <u><u>697,878</u></u> | <u><u>674,441</u></u> |
| <b>股本及儲備</b>      |    |                       |                       |
| 股本                |    | 75,223                | 69,002                |
| 儲備                |    | <u>621,777</u>        | <u>604,866</u>        |
| <b>本公司擁有人應佔權益</b> |    | <b>697,000</b>        | <b>673,868</b>        |
| 非控股權益             |    | <u>878</u>            | <u>573</u>            |
| <b>權益總額</b>       |    | <u><u>697,878</u></u> | <u><u>674,441</u></u> |

# 綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

集一控股有限公司（「本公司」）於開曼群島根據開曼群島公司法（經修訂）註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）之控股股東為欣領有限公司，其為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之公司，由侯薇女士全資擁有。本公司註冊辦事處之地址於二零二零年十二月十六日由Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands 更改為Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands，及其主要營業地點之地址為香港灣仔莊士敦道181號大有大廈9樓912室。

本公司為一間投資控股公司及本集團主要在中華人民共和國（「中國」）從事銷售及分銷建築及家居裝修材料及傢俱以及提供室內設計及建築工程服務的業務。

## 2. 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及其修訂本

### 於本年度強制生效之香港財務報告準則修訂本

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則修訂本：

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

此外，本集團已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之後COVID-19相關租金減免，該修訂本於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效。

於本年度應用香港財務報告準則修訂本並無對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載之披露資料造成重大影響。

## 已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團尚未提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本：

|                                  |                                                                               |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 香港財務報告準則第17號                     | 保險合約及相關修訂本 <sup>2</sup>                                                       |
| 香港財務報告準則第3號(修訂本)                 | 概念性框架之提述 <sup>1</sup>                                                         |
| 香港財務報告準則第10號及<br>香港會計準則第28號(修訂本) | 投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>                                         |
| 香港會計準則第1號(修訂本)                   | 將負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號(二零二零年)的有關修訂本—財務報表的呈列—借款人對包含按要求償還條款的有期貸款的分類 <sup>2</sup> |
| 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)   | 會計政策披露 <sup>2</sup>                                                           |
| 香港會計準則第8號(修訂本)                   | 會計估計的定義 <sup>2</sup>                                                          |
| 香港會計準則第12號(修訂本)                  | 來自單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 <sup>2</sup>                                            |
| 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 <sup>1</sup>                                              |
| 香港會計準則第37號(修訂本)                  | 有償合約—履行合約成本 <sup>1</sup>                                                      |
| 香港財務報告準則(修訂本)                    | 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期之年度改進 <sup>1</sup>                                       |

<sup>1</sup> 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於待釐定之日期或之後開始的年度期間生效。

本公司董事預計，應用新訂香港財務報告準則及其修訂本將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 分部資料

有關資料向本公司行政總裁(即主要經營決策者(「主要經營決策者」))呈報，彼根據按所交付貨品或所提供服務之類別劃分之收入作出有關資源分配之決定，並審閱有關本集團整體財務表現之報告。主要經營決策者概無審閱其他獨立財務資料以評估本集團表現。因此，概無呈列其他分部資料。本集團目前由以下兩個收入來源構成：

1. 銷售及分銷商品
2. 提供室內設計及建築工程服務

## 分部收入及業績

本集團之收入及業績按呈報分部劃分之分析如下：

截至二零二一年十二月三十一日止年度

|         | 銷售及<br>分銷商品<br>人民幣千元 | 提供室內<br>設計及<br>建築工程服務<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元      |
|---------|----------------------|--------------------------------|------------------|
| 分部收入    |                      |                                |                  |
| 分部收入    | 375,859              | 86,548                         | 462,407          |
| 減：分部間銷售 | <u>(4,111)</u>       | <u>–</u>                       | <u>(4,111)</u>   |
| 外部銷售    | 371,748              | 86,548                         | 458,296          |
| 分部銷售成本  | <u>(361,868)</u>     | <u>(68,848)</u>                | <u>(430,716)</u> |
| 分部毛利    | <u>9,880</u>         | <u>17,700</u>                  | <u>27,580</u>    |

截至二零二零年十二月三十一日止年度

|               | 銷售及<br>分銷商品<br>人民幣千元 | 提供室內<br>設計及<br>建築工程服務<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元          |
|---------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|
| <b>分部收入</b>   |                      |                                |                      |
| 分部收入          | 220,225              | 245,621                        | 465,846              |
| 減：分部間銷售       | <u>(15,217)</u>      | <u>(3,714)</u>                 | <u>(18,931)</u>      |
| 外部銷售          | 205,008              | 241,907                        | 446,915              |
| <b>分部銷售成本</b> | <u>(192,391)</u>     | <u>(198,453)</u>               | <u>(390,844)</u>     |
| <b>分部毛利</b>   | <u><u>12,617</u></u> | <u><u>43,454</u></u>           | <u><u>56,071</u></u> |

經營分部之會計政策與本集團於年報內綜合財務報表附註3所述之會計政策相同。分部毛利指各分部在未分配其他收入、其他收益及虧損、分銷及銷售開支、行政開支、預期信貸虧損模型下之減值虧損撥備／撥回，淨額及財務成本前賺取之毛利或產生之虧損。此為就資源分配及表現評估向主要經營決策者呈報之計量。

分部間銷售按成本收費。

主要經營決策者根據各分部之經營業績作出決策。概無呈列分部資產及分部負債分析，原因為主要經營決策者並無就資源分配及表現評估定期審閱有關資料。因此，僅呈列分部收入及分部毛利。

## 地區資料

本集團業務位於中國（所在國家）及香港。

有關本集團來自外部客戶之收入之資料乃按相關客戶地點呈列。有關本集團非流動資產之資料乃按資產地理位置呈列。

|    | 來自外部客戶之收入      |                | 非流動資產<br>(附註)  |                |
|----|----------------|----------------|----------------|----------------|
|    | 二零二一年<br>人民幣千元 | 二零二零年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 | 二零二零年<br>人民幣千元 |
| 中國 | 458,296        | 446,915        | 184,543        | 195,548        |
| 香港 | —              | —              | 40,649         | 1,976          |
|    | <u>458,296</u> | <u>446,915</u> | <u>225,192</u> | <u>197,524</u> |

附註：非流動資產不包括按公平值計入損益的金融資產及遞延稅項資產。

## 有關主要客戶之資料

於相應年度，來自貢獻本集團總銷售額10%以上之客戶之收入如下：

|     | 二零二一年<br>人民幣千元       | 二零二零年<br>人民幣千元            |
|-----|----------------------|---------------------------|
| 客戶A | 148,242 <sup>1</sup> | 不適用*                      |
| 客戶B | 85,296 <sup>1</sup>  | 不適用*                      |
| 客戶C | 不適用*                 | 182,451 <sup>1</sup>      |
| 客戶D | <u>不適用*</u>          | <u>57,843<sup>1</sup></u> |

<sup>1</sup> 來自銷售及分銷商品之收入。

\* 該客戶貢獻本集團總收入的10%以下。

#### 4. 收入

分拆客戶合約收入：

| 分部             | 截至二零二一年十二月三十一日止年度    |                                |                |
|----------------|----------------------|--------------------------------|----------------|
|                | 銷售及<br>分銷商品<br>人民幣千元 | 提供室內<br>設計及<br>建築工程服務<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元    |
| <b>貨品及服務類別</b> |                      |                                |                |
| 銷售及分銷商品        |                      |                                |                |
| — 建材           | 69,786               | —                              | 69,786         |
| — 家居裝修材料       | 10,653               | —                              | 10,653         |
| — 傢俱           | 5,995                | —                              | 5,995          |
| — 大宗商品貿易       | 285,314              | —                              | 285,314        |
| 提供室內設計及建築工程服務  |                      |                                |                |
| — 室內設計         | —                    | 21,322                         | 21,322         |
| — 建築工程服務       | —                    | 65,226                         | 65,226         |
| <b>總計</b>      | <b>371,748</b>       | <b>86,548</b>                  | <b>458,296</b> |
| <b>地區市場</b>    |                      |                                |                |
| 中國             | 371,748              | 86,548                         | 458,296        |
| <b>收入確認時間</b>  |                      |                                |                |
| 於時間點           | 371,748              | —                              | 371,748        |
| 隨時間            | —                    | 86,548                         | 86,548         |
| <b>總計</b>      | <b>371,748</b>       | <b>86,548</b>                  | <b>458,296</b> |

以下載列客戶合約收入與分部資料所披露金額之對賬。

|               | 截至二零二一年十二月三十一日止年度 |                |                |
|---------------|-------------------|----------------|----------------|
|               | 分部收入<br>人民幣千元     | 調整及對銷<br>人民幣千元 | 綜合<br>人民幣千元    |
| 銷售及分銷商品       | 375,859           | (4,111)        | 371,748        |
| 提供室內設計及建築工程服務 | 86,548            | —              | 86,548         |
| <b>總收入</b>    | <b>462,407</b>    | <b>(4,111)</b> | <b>458,296</b> |

  

| 分部                | 截至二零二零年十二月三十一日止年度    |                                |                |
|-------------------|----------------------|--------------------------------|----------------|
|                   | 銷售及<br>分銷商品<br>人民幣千元 | 提供室內<br>設計及<br>建築工程服務<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元    |
| <b>貨品及服務類別</b>    |                      |                                |                |
| 銷售及分銷商品           |                      |                                |                |
| — 建材              | 178,719              | —                              | 178,719        |
| — 家居裝修材料          | 9,040                | —                              | 9,040          |
| — 傢俱              | 8,639                | —                              | 8,639          |
| — 線上分銷及網絡營銷       | 8,610                | —                              | 8,610          |
| 提供室內設計及<br>建築工程服務 |                      |                                |                |
| — 室內設計            | —                    | 3,748                          | 3,748          |
| — 建築工程服務          | —                    | 238,159                        | 238,159        |
| <b>總計</b>         | <b>205,008</b>       | <b>241,907</b>                 | <b>446,915</b> |
| <b>地區市場</b>       |                      |                                |                |
| 中國                | 205,008              | 241,907                        | 446,915        |
| <b>收入確認時間</b>     |                      |                                |                |
| 於時間點              | 196,398              | —                              | 196,398        |
| 隨時間               | 8,610                | 241,907                        | 250,517        |
| <b>總計</b>         | <b>205,008</b>       | <b>241,907</b>                 | <b>446,915</b> |

以下載列客戶合約收入與分部資料所披露金額之對賬。

|               | 截至二零二零年十二月三十一日止年度 |                 |                |
|---------------|-------------------|-----------------|----------------|
|               | 分部收入              | 調整及對銷           | 綜合             |
|               | 人民幣千元             | 人民幣千元           | 人民幣千元          |
| 銷售及分銷商品       | 220,225           | (15,217)        | 205,008        |
| 提供室內設計及建築工程服務 | 245,621           | (3,714)         | 241,907        |
| <b>總收入</b>    | <b>465,846</b>    | <b>(18,931)</b> | <b>446,915</b> |

## 5. 其他收入

|                   | 二零二一年<br>人民幣千元 | 二零二零年<br>人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 應收貸款之利息收入         | 19,315         | 14,598         |
| 銀行利息收入            | 79             | 69             |
| 合約資產／非流動按金之估算利息收入 | –              | 984            |
| 租金收入(附註)          | 1,621          | 805            |
| 雜項收入              | 90             | 60             |
|                   | <b>21,105</b>  | <b>16,516</b>  |

附註：

該金額指租賃付款為固定之投資物業經營租賃產生之租金收入。

## 6. 財務成本

|                | 二零二一年<br>人民幣千元 | 二零二零年<br>人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 銀行借款利息         | 10,086         | 9,641          |
| 可換股貸款票據之實際利息開支 | 7,740          | 15,428         |
| 租賃負債利息         | 20             | 1,125          |
|                | <b>17,846</b>  | <b>26,194</b>  |

7. 預期信貸虧損模型下之減值虧損撥備／(撥回)，淨額

|                   | 二零二一年<br>人民幣千元 | 二零二零年<br>人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 就以下各項確認／(撥回)之減值虧損 |                |                |
| —應收貸款             | —              | (11,472)       |
| —合約資產             | 576            | 2,891          |
| —貿易應收款項           | 1,997          | 1,642          |
| —應收關聯方款項          | —              | 13             |
| —其他應收款項及按金        | 3,589          | 26             |
|                   | <u>6,162</u>   | <u>(6,900)</u> |

8. 所得稅開支

|          | 二零二一年<br>人民幣千元 | 二零二零年<br>人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 中國企業所得稅  |                |                |
| 即期稅項     | 7,050          | 7,696          |
| 過往年度超額撥備 | 773            | (8,033)        |
|          | <u>7,823</u>   | <u>(337)</u>   |
| 遞延稅項     | <u>(3,898)</u> | <u>3,096</u>   |
|          | <u>3,925</u>   | <u>2,759</u>   |

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，獲豁免繳納開曼群島所得稅。

本公司之附屬公司乃根據英屬處女群島國際商業公司法於英屬處女群島註冊成立，獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

概無就香港稅項作出撥備，原因為本集團之收入並非於香港產生或源自香港。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個年度之稅率均為25%。

## 9. 年內溢利

年內溢利乃經扣除／（計入）以下各項後達致：

|                           | 二零二一年<br>人民幣千元 | 二零二零年<br>人民幣千元 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| 董事薪酬                      | 2,452          | 2,718          |
| 其他員工薪金、津貼及實物福利            | 7,132          | 5,977          |
| 為其他員工作出之退休福利計劃供款          | 302            | 253            |
| 其他員工之以股本支付以股份為基礎之付款開支     | 303            | 49             |
| 員工成本總額                    | <b>10,189</b>  | <b>8,997</b>   |
| 核數師薪酬                     | 1,027          | 1,369          |
| 物業、廠房及設備折舊                | 6,668          | 7,210          |
| 使用權資產折舊                   | 118            | 1,669          |
| 客戶及顧問之以股本支付以股份為基礎之付款開支    | –              | 1,303          |
| 撇減存貨撥備                    | 686            | 152            |
| 有關辦公室物業及零售店舖之可變租金付款       |                |                |
| — 租賃租金付款 <sup>#</sup>     | 653            | 653            |
| — 租金減免 <sup>^</sup>       | –              | (380)          |
|                           | <b>653</b>     | <b>273</b>     |
| 投資物業租金收入總額                | (1,621)        | (805)          |
| 減：年內產生租金收入之投資物業所引致之直接營運開支 | 163            | 163            |
|                           | <b>(1,458)</b> | <b>(642)</b>   |

<sup>^</sup> 截至二零二零年十二月三十一日止年度，該金額指來自一位業主就由二零二零年一月起 COVID-19 爆發而提供減免租金補償。本集團選擇提前採納香港財務報告準則第16號（修訂本）「COVID-19 相關租金減免」，租金減免不會構成租賃修訂。

<sup>#</sup> 該金額指所訂立之短期租賃，租期於一年內結束。

## 10. 股息

截至二零二一年十二月三十一日止年度，概無向本公司普通股股東派付或擬派付股息，自報告期末起亦無任何擬派付之股息（二零二零年：無）。

## 11. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

|                             | 二零二一年<br>人民幣千元                  | 二零二零年<br>人民幣千元                  |
|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <strong>盈利</strong>         |                                 |                                 |
| 就計算每股基本及攤薄盈利而言之本公司擁有人應佔年內溢利 | <strong><u>7,559</u></strong>   | <strong><u>9,911</u></strong>   |
|                             | 二零二一年<br>千股                     | 二零二零年<br>千股                     |
| <strong>股份數目</strong>       |                                 |                                 |
| 就計算每股基本盈利而言之普通股加權平均數        | <strong>851,822</strong>        | 722,343                         |
| 具攤薄潛力普通股之影響：                |                                 |                                 |
| 購股權                         | <strong>3,380</strong>          | 7,115                           |
| 或有已發行股份                     | <u>—</u>                        | <u>18,340</u>                   |
| 就計算每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數        | <strong><u>855,202</u></strong> | <strong><u>747,798</u></strong> |

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，可換股貸款票據對每股基本盈利具有反攤薄作用，及計算每股攤薄盈利時並無計入該等可換股貸款票據之有關影響。

## 12. 投資物業

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本集團根據經營租賃出租商業物業單位，租金為每月收取。租賃一般初步為期1年至15年，本集團及承租人均並無單方面權利於初步年期後延長租賃。大部分租約均載有承租人行使延長選擇權時之市場檢討條款。

本集團並無因租賃安排而承受外幣風險，原因為所有租賃均以集團實體各自之功能貨幣計值。租約並無載有剩餘價值擔保及／或承租人於租期結束時購買物業之選擇權。

### 投資物業 人民幣千元

|                                              |                      |
|----------------------------------------------|----------------------|
| 於二零二零年一月一日                                   | 59,040               |
| 轉撥自物業、廠房及設備                                  | 598                  |
| 轉撥自使用權資產                                     | 68                   |
| 於損益內確認之公平值減少                                 | (560)                |
| 於其他全面收益內自物業、廠房及設備以及使用權資產<br>轉撥至投資物業時確認之公平值增加 | <u>1,984</u>         |
| 於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日                      | 61,130               |
| 轉撥自物業、廠房及設備                                  | 49                   |
| 轉撥自使用權資產                                     | 6                    |
| 於其他全面收益內自物業、廠房及設備以及使用權資產<br>轉撥至投資物業時確認之公平值增加 | 2,046                |
| 於損益內確認之公平值減少                                 | <u>(731)</u>         |
| 於二零二一年十二月三十一日                                | <u><u>62,500</u></u> |

### 13. 按公平值計入損益的金融資產

|             | 二零二一年<br>人民幣千元 | 二零二零年<br>人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 非上市股本證券(附註) | <u>-</u>       | <u>18,087</u>  |

附註：有關金額指由信豐文化傳媒有限公司(「信豐文化」)發行之非上市股本證券之投資。於二零二一年十一月一日，本集團附屬公司集一影視投資有限公司與投資信豐文化的兩名擔保人訂立還款協議，據此，擔保人同意退還投資本金約21.32百萬港元，到期日為二零二四年四月三十日，年利率為20%。因此，有關金額已根據香港財務報告準則第9號「金融工具」悉數重新分類為「按金及其他應收款項」，並於二零二一年十一月一日確認為按攤銷成本計量的金融資產。

### 14. 合約資產

|               | 二零二一年<br>人民幣千元 | 二零二零年<br>人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 自以下各項產生之合約資產： |                |                |
| 裝飾服務          | 23,320         | 2,331          |
| 建築及安裝服務       | 335,526        | 349,592        |
| 減：信貸虧損撥備      | <u>(8,325)</u> | <u>(7,753)</u> |
|               | <u>350,521</u> | <u>344,170</u> |
| 分析為           |                |                |
| 非流動           | -              | 1,363          |
| 流動            | <u>350,521</u> | <u>342,807</u> |
|               | <u>350,521</u> | <u>344,170</u> |

15. 貿易及其他應收款項以及預付款項

|                     | 二零二一年<br>人民幣千元 | 二零二零年<br>人民幣千元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 客戶合約的貿易應收款項：        |                |                |
| 應收第三方款項：            |                |                |
| —銷售及分銷商品            | 50,016         | 80,884         |
| —室內設計及建築工程服務        | 53,076         | 26,486         |
|                     |                |                |
| 應收一名關聯方款項：          |                |                |
| —銷售及分銷商品            | 382            | —              |
|                     |                |                |
|                     | 103,474        | 107,370        |
| 減：信貸虧損撥備            | (5,775)        | (6,278)        |
|                     |                |                |
| 小計                  | 97,699         | 101,092        |
| 其他應收款項              |                |                |
| 合約履約按金              | 5,650          | 1,521          |
| 工程招標按金              | 504            | 1,657          |
| 其他按金                | —              | 4,778          |
| 其他可收回稅項             | 2,295          | 7,404          |
| 租賃按金                | 165            | 271            |
| 其他                  | 7,759          | 31,527         |
|                     |                |                |
|                     | 16,373         | 47,158         |
| 減：信貸虧損撥備            | (2,004)        | (464)          |
|                     |                |                |
| 小計                  | 14,369         | 46,694         |
| 預付款項                |                |                |
| 購買貨品及提供服務之預付款項      | 358,256        | 349,491        |
| 收購投資物業之預付款項         | 33,977         | 35,810         |
| 長期應收款項              | 38,796         | —              |
|                     |                |                |
|                     | 431,029        | 385,301        |
| 減：信貸虧損撥備            | (2,050)        | —              |
|                     |                |                |
| 小計                  | 428,979        | 385,301        |
| 大宗商品貿易業務產生的應收票據(附註) | 116,334        | —              |
|                     |                |                |
| 貿易及其他應收款項以及預付款項總額   | 657,381        | 533,087        |
| 分析為                 |                |                |
| 非流動                 | 76,870         | 35,810         |
| 流動                  | 580,511        | 497,277        |
|                     |                |                |
|                     | 657,381        | 533,087        |

以下為基於發票日期呈列的貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)的賬齡分析：

|        | 二零二一年<br>人民幣千元 | 二零二零年<br>人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 六個月內   | 29,434         | 29,582         |
| 六至十二個月 | 20,696         | 10,455         |
| 一至兩年   | 6,462          | 29,652         |
| 超過兩年   | 41,107         | 31,403         |
|        | <u>97,699</u>  | <u>101,092</u> |

於二零二一年十二月三十一日，賬面淨值總額約人民幣68,265,000元(二零二零年：人民幣61,055,000元)之債務計入本集團貿易應收款項，該債務於報告日期為逾期。考慮到該等貿易應收款項的背景及該等貿易應收款項的過往償付安排，有關逾期款項並不被視為違約。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

附註：截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團已訂立多項貿易應收款項(「票據」)保理安排，將該等貿易應收款項轉移至銀行或其他金融機構(「安排」)。根據安排，倘任何貿易債務人於到期日後(通常為首日起一年期間)或其後發現違約，本集團或須向銀行或其他金融機構賠償利息損失。有鑑於此，本集團已保留包括該等票據的相關違約風險在內的主要風險及回報，因此，本集團繼續將票據的全部賬面值確認為「應收票據」以及相關的銀行或其他金融機構借款。於二零二一年十二月三十一日，該等票據的原到期日介乎二零二二年七月至十二月之間。

#### 16. 貿易及票據應付款項以及其他應付款項

|                   | 二零二一年<br>人民幣千元 | 二零二零年<br>人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 貿易應付款項            | <u>41,746</u>  | <u>69,388</u>  |
| 其他應付款項            |                |                |
| 應付薪金及員工福利         | 2,920          | 1,613          |
| 已收建築工程服務按金        | 4,361          | 1,080          |
| 應計建築成本            | —              | 4,284          |
| 其他應付稅項            | 14,845         | 9,897          |
| 有關股息派付之預扣所得稅      | 16,000         | 16,000         |
| 其他應付款項            | <u>17,737</u>  | <u>9,477</u>   |
| 小計                | 55,863         | 42,351         |
| 貿易及票據應付款項以及其他應付款項 | <u>97,609</u>  | <u>111,739</u> |

以下為基於發票日期呈列之貿易應付款項之賬齡分析。

|        | 二零二一年<br>人民幣千元 | 二零二零年<br>人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 六個月內   | 16,548         | 31,530         |
| 六至十二個月 | 1,125          | 5,981          |
| 超過一年   | 24,073         | 31,877         |
|        | <u>41,746</u>  | <u>69,388</u>  |

購買貨品及分包服務之信貸期介乎0至180日。

#### 17. 可換股貸款票據

於二零一九年六月二十五日，本公司向八名獨立第三方（「可換股債券持有人」）發行總額102,100,000港元（相當於約人民幣89,817,000元）的可換股貸款票據，按每年6%之票面息率計息。可換股貸款票據以港元計值。可換股貸款票據賦予可換股債券持有人權利於轉換期間內任何時間按換股價每份可換股貸款票據1.0港元（可根據可換股貸款票據之條款及條件調整）將可換股貸款票據轉換為本公司普通股如下：

- (i) 該等可換股債券持有人持有之可換股貸款票據中，最多不超過三分之一的本金額可於可換股貸款票據發行後第十二個月起轉換為兌換股份；
- (ii) 該等可換股債券持有人持有之可換股貸款票據中，最多不超過三分之一的本金額可於可換股貸款票據發行後第十四個月起轉換為兌換股份；
- (iii) 該等可換股債券持有人持有之可換股貸款票據中的所有餘下本金額可於可換股貸款票據發行後第十六個月起轉換為兌換股份。

可換股貸款票據將於發行日期後第十八個月當日到期。本公司可於到期日前的任何時間，在可換股貸款票據之條款及條件規限下，向該等可換股貸款票據之可換股債券持有人發出不少於三十日的事先通知，以於發行日期一週年前按可換股貸款票據之未償還本金額105%之贖回價及於發行日期一週年後按可換股貸款票據之未償還本金額108.5%之贖回價，連同自贖回日期起期間前所引致之應計利息及由贖回日期至到期日期間以年利率6%計算之利息贖回全部或部分未償還可換股貸款票據。於到期日未償還之任何可換股貸款票據須由本公司在可換股貸款票據之條款及條件規限下予以贖回。

於到期日（即二零二零年十二月二十四日），倘可換股貸款票據尚未被轉換或贖回，則其將按票面價值之108.5%贖回，除非可換股債券持有人與本公司相互同意將到期日延期至二零二一年六月二十四日（「延期期間」）。可換股債券持有人將行使兌換權，以於延期期間內按兌換價1港元將可換股貸款票據兌換為兌換股份。以6%計算之利息將於結算日前按季度繳足。

於初步確認時，可換股貸款票據之權益部分約人民幣2,811,000元（扣除權益部分應佔之交易成本約人民幣16,000元），與負債部分分開確認。權益部分於權益內之「可換股貸款票據之權益儲備」呈列。提早贖回選擇權被視為與主債務密切相關。負債部分之實際年利率為16.50%。

於二零二零年十二月二十四日，本金額約為37,429,000港元（相當於人民幣34,136,000元）的37,429,167份可換股貸款票據已按兌換價1港元兌換為兌換股份，而餘下64,670,833份可換股貸款票據延至二零二一年六月二十四日（經本公司與可換股債券持有人共同議定）。除上述外，所有其他條款及條件均保持不變。

詳情載於本公司日期為二零一九年四月二十二日及二零二零年十二月二十四日之公告。

於修訂日期，經計及延期條款後，可換股貸款票據之公平值約為66,875,000港元（相當於約人民幣56,214,000元），其中負債部分及權益部分之公平值分別約為66,842,000港元（相當於約人民幣56,186,000元）及約33,000港元（相當於約人民幣28,000元）。因此，本集團於綜合損益及其他全面收益表中確認可換股貸款票據修訂收益約人民幣2,796,000元，並將約人民幣1,798,000元的金額由「可換股貸款票據權益儲備」轉撥至截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合權益變動表「保留溢利」。

經延期可換股貸款票據之負債部分之實際利率為每年16.09%。

於二零二一年六月二十四日，本公司及可換股債券持有人同意將本金總額為64,670,833港元（相當於約人民幣52,875,000元）的尚未行使可換股債券到期日由二零二一年六月二十四日延長至二零二一年十二月二十四日。除延長到期日外，可換股債券的所有條款及條件保持不變。

於二零二一年十二月二十四日，金額60,544,445港元（相當於約人民幣49,501,000元）的可換股債券已由可換股債券持有人兌換為60,544,445股兌換股份，而經本公司與可換股債券持有人共同議定後，餘下金額為41,555,555港元（相當於約人民幣33,976,000元）的可換股債券延長至二零二二年八月三十一日（「經延長可換股債券到期日」）。除上述外，所有其他條款及條件均保持不變。

詳情載於本公司日期為二零二零年十二月三十一日、二零二一年六月二十四日及二零二一年十二月二十四日的公告以及本公司日期為二零二一年一月二十六日、二零二一年七月三十日及二零二二年二月十一日之通函（內容有關股東特別大會（「股東特別大會」））及日期為二零二一年二月二十二日、二零二一年九月十日及二零二二年三月七日之投票表決結果公告（內容有關股東特別大會）。

於修訂日期，經計及延期條款後，於二零二一年六月二十四日及二零二一年十二月二十四日可換股貸款票據之公平值分別約為68,366,000港元（相當於約人民幣56,886,000元）及約45,411,000港元（相當於約人民幣37,128,000元），其中負債部分及權益部分之公平值於二零二一年六月二十四日分別約為68,333,000港元（相當於約人民幣56,859,000元）及約45,389,000港元（相當於約人民幣37,110,000元）及於二零二一年十二月二十四日分別約為33,000港元（相當於約人民幣27,000元）及約22,000港元（相當於約人民幣18,000元）。因此，本集團於綜合損益及其他全面收益表中確認可換股貸款票據修訂收益約人民幣5,360,000元，並將約人民幣10,000元的金額由「可換股貸款票據權益儲備」轉撥至截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合權益變動表「保留溢利」。

經延期可換股貸款票據之負債部分之實際利率為每年17.32%。

年內可換股貸款票據權益及負債部分之變動載列如下：

|             | 二零二一年<br>人民幣千元 | 二零二零年<br>人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| <b>權益部分</b> |                |                |
| 年初賬面值       | 28             | 2,811          |
| 於兌換後轉撥至保留盈利 | (10)           | (985)          |
| 於延展後轉撥至保留盈利 | —              | (1,798)        |
| 年末賬面值       | <u>18</u>      | <u>28</u>      |
| <b>負債部分</b> |                |                |
| 年初賬面值       | 56,248         | 91,496         |
| 利息支出        | 7,740          | 15,428         |
| 已付利息        | —              | (6,928)        |
| 兌換為股份       | (18,899)       | (34,136)       |
| 可換股貸款票據修訂收益 | (5,360)        | (2,796)        |
| 匯兌調整        | (2,619)        | (6,816)        |
| 年末賬面值       | <u>37,110</u>  | <u>56,248</u>  |

## 18. 業務合併

於二零二零年六月四日，本集團與兩名獨立第三方（「賣方」）訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售及本集團有條件同意收購銷售股份，即Sino Legacy Investments Limited（「Sino Legacy」，主要從事投資控股業務，連同其附屬公司（統稱「Sino Legacy Group」），於中國從事線上分銷及電子營銷服務以及提供室內設計及家居裝飾服務的業務）的全部已發行股本。收購事項已於二零二零年八月二十六日（「完成日期」）完成。

根據買賣協議，代價按分兩期發行股份（「代價股份」）之方式予以支付，即：

- (i) 第一期代價股份，即本公司之85,800,000股普通股股份（「第一期代價股份」），已於完成日期後配發及發行；及
- (ii) 第二期代價股份，即本公司之52,440,000股普通股股份（「第二期代價股份」），將於二零二一年四月三十日或之前配發及發行，惟Sino Legacy Group營運附屬公司截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之經審核除稅後純利總額需不少於人民幣4,000,000元（「最低溢利」）。倘無法達致最低溢利，則不會配發第二期代價股份。

於完成日期，第一期代價股份及第二期代價股份分別佔本公司經擴大已發行總股本的10.34%及6.32%。

於完成日期，本公司董事認為將會達致最低溢利，且根據或有代價股份安排可發行第二期代價股份。有鑑於此，第二期代價股份之公平值乃根據本公司於完成日期之股價予以釐定。

第一期代價股份及第二期代價股份之公平值乃根據本公司於完成日期之股價予以估值。

收購相關成本約人民幣356,000元已自收購成本扣除，且年內直接確認為支出，並計入綜合損益及其他全面收益表「行政開支」項目，原因為該金額對本集團的整體表現而言並無太大影響。

Sino Legacy Group於完成日期之可識別資產及負債之公平值如下：

|                  | 人民幣千元   |
|------------------|---------|
| 物業，廠房及設備         | 90      |
| 使用權資產            | 62      |
| 收購投資物業之預付款項      | 35,810  |
| 存貨               | 1,834   |
| 貿易應收款項           | 352     |
| 預付款項、已付按金及其他應收款項 | 1,845   |
| 現金及銀行結餘          | 196     |
| 貿易應付款項           | (440)   |
| 應計費用及其他應付款項      | (2,481) |
| 預收款項             | (1,131) |
| 合約負債             | (193)   |
| 租賃負債             | (65)    |
| 遞延稅項負債           | (550)   |
| 非控股權益            | (24)    |
|                  | <hr/>   |
|                  | 35,305  |
| 收購之商譽            | <hr/>   |
|                  | 53,208  |
|                  | <hr/>   |
|                  | 88,513  |
|                  | <hr/>   |
| 代價透過以下方式清償：      |         |
| 按公平值發行之代價股份      | <hr/>   |
|                  | 88,513  |
|                  | <hr/>   |
| 收購產生之現金流入淨額      |         |
| 已收購現金及結餘         | <hr/>   |
|                  | 196     |
|                  | <hr/>   |

截至二零二零年十二月三十一日止年度，Sino Legacy Group為本集團收入貢獻約人民幣12,358,000元，且自收購完成日期至二零二零年十二月三十一日期間，為本集團業績合共貢獻溢利約人民幣4,241,000元。

倘收購Sino Legacy Group已於二零二零年一月一日完成，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之收入將為約人民幣459,488,000元，截至二零二零年十二月三十一日止年度之溢利將為人民幣14,973,000元。備考資料僅作說明用途，並不代表收購於二零二零年一月一日完成之情況下本集團業務實際取得之收益及業績，亦非未來業績之預測。

於二零二一年四月二十三日，根據有關收購Sino Legacy Group的買賣協議，由於Sino Legacy Group營運附屬公司截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之經審核除稅後純利總額高於人民幣4,000,000元及達致最低溢利，故已向賣方配發及發行第二期代價股份。或然代價的公平值於二零二一年四月二十三日按市值重新計量及由於本公司股價下跌，本集團於綜合權益變動表確認自或然代價儲備轉撥至保留盈利約人民幣4,502,000元。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

於報告期間，管理團隊繼續大力發展其現有業務並積極尋求新商機，恢復及改善新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫情及市場復甦帶來的激烈競爭對本集團之收入及純利產生的負面影響。本公司試圖通過進入大宗商品貿易業務來擴大其銷售及分銷商品業務分部。因此，本年度本集團的收入小幅增長，而毛利因大宗商品貿易業務較低的利潤率加上因市場價格競爭激烈導致利潤率下降而有所減少。於二零二一財政年度，提供室內設計及建築工程服務分部收入佔總收入的19%（二零二零年：54%），而銷售及分銷商品分部收入佔總收入的81%（二零二零年：46%）。

### 提供室內設計及建築工程服務

提供室內設計及建築工程服務業務分部受到中國房地產及房地產開發行業衰退的嚴重影響，導致多個室內設計及建築工程項目進度延遲並導致提供室內設計及建築工程服務分部的收入減少。提供室內設計及建築工程服務所產生之收入由二零二零財政年度的約人民幣241.9百萬元減少約人民幣155.4百萬元或約64.2%至二零二一財政年度的約人民幣86.5百萬元。本集團亦錄得毛利由二零二零財政年度的約人民幣43.5百萬元減少約人民幣25.8百萬元或約59.3%至二零二一財政年度的約人民幣17.7百萬元。毛利率由二零二零財政年度的約18.0%增長至二零二一財政年度的約20.5%。

## 銷售及分銷商品

銷售及分銷商品仍為本集團之穩定收入來源。於二零二一財政年度，本集團錄得來自銷售及分銷商品之收入由二零二零財政年度的約人民幣205.0百萬元整體增加約人民幣166.7百萬元或約81.3%至二零二一財政年度的約人民幣371.7百萬元，特別是銷售建材產生之收入減少約人民幣108.9百萬元，被於報告期間，大宗商品貿易產生新收入約人民幣285.3百萬元所抵銷。

整體而言，本集團於二零二一財政年度錄得綜合純利約人民幣7.9百萬元，較二零二零財政年度之綜合純利約人民幣10.5百萬元減少約人民幣2.6百萬元或約24.8%。該減少主要由於提供室內設計及建築工程服務的業務分部產生的毛利減少約人民幣25.8百萬元，經抵銷行政開支減少約人民幣10百萬元及財務成本減少約人民幣8.4百萬元後之淨影響所致。

## 財務回顧

### 按業務營運劃分的收入

本集團是中國具規模的綜合建築及家居裝修材料以及傢俱供應商及室內設計及建築工程服務供應商。本集團主要從事銷售與分銷商品及提供室內設計及建築工程服務。

下表載列於報告期間，按本集團業務分部劃分的收入明細，連同二零二零財政年度之比較數字：

|             | 截至十二月三十一日止年度          |                       | 變動<br>% |
|-------------|-----------------------|-----------------------|---------|
|             | 二零二一年<br>人民幣千元        | 二零二零年<br>人民幣千元        |         |
| 銷售及分銷商品     |                       |                       |         |
| — 建材        | 69,786                | 178,719               | (61.0)  |
| — 家居裝修材料    | 10,653                | 9,040                 | 17.8    |
| — 傢俱        | 5,995                 | 8,639                 | (30.6)  |
| — 大宗商品貿易*   | 285,314               | —                     | 不適用     |
| — 線上分銷及網絡營銷 | —                     | 8,610                 | 不適用     |
|             | <u>371,748</u>        | <u>205,008</u>        | 81.3    |
| 提供服務        |                       |                       |         |
| — 室內設計服務    | 21,322                | 3,748                 | 468.9   |
| — 建築工程服務    | 65,226                | 238,159               | (72.6)  |
|             | <u>86,548</u>         | <u>241,907</u>        | (64.2)  |
| 總計          | <u><u>458,296</u></u> | <u><u>446,915</u></u> | 2.5     |

\* 截至二零二一年十二月三十一日止年度，計入大宗商品貿易結餘約人民幣33,342,000元，其乃出售予本集團大宗商品貿易供應商的關聯方實體。

本集團總收入由二零二零財政年度的約人民幣446.9百萬元增加約人民幣11.4百萬元或約2.5%至二零二一財政年度的約人民幣458.3百萬元。有關增加乃主要由於報告期間來自提供銷售及分銷建材之收入增加並由建築工程服務之收入減少所部分抵銷所致。

## 銷售及分銷商品收入

本集團銷售及分銷商品包括(i)建材銷售；(ii)家居裝修材料銷售；(iii)傢俱銷售；(iv)大宗商品貿易；及(v)線上分銷及網絡營銷，所得收入由二零二零財政年度的約人民幣205.0百萬元整體增加約人民幣166.7百萬元或約81.3%至二零二一財政年度的約人民幣371.7百萬元。該整體增加乃因以下各項的綜合結果所致：

### 建材銷售

建材銷售產生的收入由二零二零財政年度的約人民幣178.7百萬元減少約人民幣108.9百萬元或約61%至二零二一財政年度的約人民幣69.8百萬元。該減少乃主要由於報告期間的金屬材料之銷售量減少及鋼鐵之銷售量增加抵銷所致。

### 家居裝修材料銷售

家居裝修材料銷售產生的收入由二零二零財政年度的約人民幣9.0百萬元增加約人民幣1.6百萬元或約17.8%至二零二一財政年度的約人民幣10.6百萬元。該增加乃主要由於報告期間陶瓷及其他家居裝修產品銷售量增加所致。

### 傢俱銷售

傢俱銷售產生的收入由二零二零財政年度的約人民幣8.6百萬元減少約人民幣2.6百萬元或約30.6%至二零二一財政年度的約人民幣6.0百萬元。該減少主要由於報告期間之電子產品及家居裝飾產品銷售量減少所致。

### 大宗商品貿易

為進一步擴闊及多元化本集團商品銷售及分銷業務分部，本集團涉足大宗商品貿易業務，且二零二一財政年度大宗商品貿易業務產生的收入約為人民幣285.3百萬元。

## 線上分銷及網絡營銷

於報告期間內，經全面考慮該業務的潛在盈利能力、維護線上分銷平台的成本及中國電子商務許可政策的變化，本集團決定暫停線上分銷及網絡營銷業務。因此，線上分銷及網絡營銷業務於二零二一財政年度並未產生任何收入（二零二零財政年度：人民幣8.6百萬元）。

## 提供服務之收入

提供室內設計及建築工程服務之收入由二零二零財政年度的約人民幣241.9百萬元減少約人民幣155.4百萬元或約64.2%至二零二一財政年度的約人民幣86.5百萬元。有關減少乃由於報告期間企業項目規模減少，以及COVID-19導致若干建築工程項目完工階段延遲所致。然而，鑑於目前正處於談判階段的未來項目的數量及規模，董事會對於未來幾年繼續擴大該業務分部持樂觀態度。

## 毛利及毛利率

下表載列於報告期間，按本集團業務分部劃分的毛利及毛利率明細，連同二零二零財政年度之比較數字：

|               | 截至十二月三十一日止年度         |      |                      |      |
|---------------|----------------------|------|----------------------|------|
|               | 二零二一年                |      | 二零二零年                |      |
|               | 毛利                   | 毛利率  | 毛利                   | 毛利率  |
|               | 人民幣千元                | %    | 人民幣千元                | %    |
| 銷售及分銷商品       | <u>9,880</u>         | 2.7  | <u>12,617</u>        | 6.1  |
| 提供室內設計及建築工程服務 | <u>17,700</u>        | 20.5 | <u>43,454</u>        | 18.0 |
| 總計            | <u><u>27,580</u></u> | 6.0  | <u><u>56,071</u></u> | 12.5 |

本集團收入由二零二零財政年度的約人民幣446.9百萬元增加約人民幣11.4百萬元或約2.5%至二零二一財政年度的約人民幣458.3百萬元，本集團整體毛利由二零二零財政年度的約人民幣56.1百萬元減少約人民幣28.5百萬元或約50.8%至二零二一財政年度的約人民幣27.6百萬元。本集團整體毛利減少主要由於報告期間銷售及分銷毛利率相對較低的商品產生的收入比例增加所致。

由於更好管理及監控建設進度導致建設成本減少，提供室內設計及建築工程服務的毛利率由二零二零財政年度的18.0%增長至報告期間的20.5%。隨著企業工程量的增長及市場份額的擴張，本集團相信，該業務的毛利率將逐步增長且變得更加穩定。

銷售及分銷商品業務的毛利率由二零二零財政年度的6.1%下降至二零二一財政年度的2.7%，乃主要由於報告期間大宗商品貿易新業務的利潤率較低且降低商品價格挽留舊客戶及吸引新客戶所致。

### **分銷及銷售開支**

本集團之銷售開支由二零二零財政年度的約人民幣11.2百萬元減少約人民幣5.8百萬元或約51.3%至報告期間的約人民幣5.4百萬元。該減少乃由於報告期間因關閉若干零售店鋪而撇銷租賃裝修以及折舊費用減少所致。

### **行政開支**

本集團之行政開支由二零二零財政年度的約人民幣24.7百萬元減少約人民幣10百萬元或約40.4%至報告期間的約人民幣14.7百萬元。有關減少乃主要由於客戶及顧問以股本支付以股份為基礎之付款開支、折舊、法律及專業費用減少及一般行政成本減少所致。

## 財務成本淨額

本集團之財務成本淨額由二零二零財政年度的約人民幣26.2百萬元減少約人民幣8.4百萬元或約31.9%至報告期間的約人民幣17.8百萬元。有關減少乃主要由於報告期間可換股貸款票據產生的財務成本減少所致。

## 年內溢利

基於上述因素，本集團之年內溢利由二零二零財政年度約人民幣10.5百萬元減少約人民幣2.6百萬元或約24.8%至報告期間約人民幣7.9百萬元。

## 前景

於二零二一年，在中國政府實施協調有效的COVID-19疫情防控努力下，中國的疫情逐步得到控制，因此，中國的經濟及國內消費開支已持續穩步恢復。另一方面，強調「雙循環」經濟發展理念承諾的「十四五規劃」對改善中國國內市場供需以及營商環境大有裨益。本集團認為上述經濟復甦及市場條件完善將為本集團於二零二二年的戰略性擴展及業務發展帶來積極的動力，並有助增強本集團商品銷售及分銷業務分部及提供室內設計及建築工程服務業務分部的業務表現。

於二零二一年，本集團完成其中國總部自梅州市至深圳市的搬遷及在粵港澳大灣區擴展及發展零售及國內室內設計及家居裝飾市場方面取得偉大成就。於二零二二財政年度，本集團將會於粵港澳大灣區持續推行市場擴展策略，與企業及政府客戶積極物色新項目投標及商機。

在本集團已物色的新商機中，本公司尤其對新能源供應鏈行業及國際大宗商品貿易行業的業務及市場發展滿懷信心及本公司將會投入更多資源以在未來年度擴展於該等領域的營運。

除傳統零售及批發分銷渠道外，本集團致力投資於建立線上分銷及網絡營銷渠道，以銷售及分銷建築材料、家居裝修材料以及傢俱產品。本集團正積極尋求投資機會，以透過提升本集團傳統分銷渠道的數字化轉型，提高本集團的服務能力及銷售及分銷商品業務分部的實力，以及擴大本集團的市場份額及銷售規模，從長遠而言，對本集團及股東整體有利。

鑑於本集團的資本市場策略，於二零二二年首個季度，本集團完成一般授權項下新股份的兩次配售，籌資約75.7百萬港元，以增強本集團的財務狀況及基礎，以及為未來業務擴展及發展鋪平道路。本公司將繼續專注資金募集並為新的及現有業務發展及擴展持續尋求與外部投資者的戰略性關係。

然而，在全球COVID-19疫情長期困擾所帶來的不確定性及近期全球經濟緊張局勢及動盪不安下，預期二零二二年業務經營仍然步履維艱，本集團將會持續於業務策略中採納務實進取的做法，立足現有業務的同時，積極物色新的投資機會，以增強本集團的盈利能力及盡可能提高股東的回報及收益。

## **流動資金、財政及資本資源**

於二零二一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額約為人民幣32.0百萬元（二零二零年：人民幣4.7百萬元），主要以人民幣及港元計值。本集團亦擁有受限制現金結餘總額約人民幣2.2百萬元（二零二零年：無），其乃主要與為若干銀行借款提供擔保的保證金有關。現金及銀行結餘總額增加乃主要由於報告期間收回貿易應收款項令現金流入增加所致。

於二零二一年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為人民幣490.6百萬元，而於二零二零年十二月三十一日則約為人民幣617.0百萬元。

## 借款及資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無未動用短期融資之銀行融資（二零二零年：人民幣2.6百萬元），而銀行借款總額約為人民幣272.1百萬元（二零二零年：人民幣169.2百萬元）。銀行借款總額包括尚未到期的商票貼現及信用證貼現產生的銀行借款約人民幣116.3百萬元（二零二零年：無）。

除尚未到期的商票貼現及信用證貼現產生的銀行借款外，於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團之銀行借款由物業、廠房及設備、投資物業及使用權資產作抵押。銀行借款亦由侯薇女士及鄧建申先生（侯薇女士的丈夫）聯合擔保。

## 資本開支

本集團於報告期間並無重大資本開支。

## 財務比率

|                           | 於                    |                      |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
|                           | 二零二一年<br>十二月<br>三十一日 | 二零二零年<br>十二月<br>三十一日 |
| 流動比率 <sup>(1)</sup>       | <b>2.02</b>          | 3.3                  |
| 速動比率 <sup>(2)</sup>       | <b>2.01</b>          | 3.3                  |
| 資本負債比率(%) <sup>(3)</sup>  | <b>50.9</b>          | 34.7                 |
| 淨債務權益比率(%) <sup>(4)</sup> | <b>46.0</b>          | 33.9                 |

<sup>(1)</sup> 流動比率乃按流動資產總值除以流動負債總額計算。

<sup>(2)</sup> 速動比率乃按流動資產總值減存貨再除以流動負債總額計算。

<sup>(3)</sup> 資本負債比率乃按債項總額除以權益總額再乘以100%計算。

<sup>(4)</sup> 淨債務權益比率乃按借款總額（扣除現金及現金等價物以及受限制現金）除以權益總額再乘以100%計算。

## 重大投資、收購及出售

本集團於報告期間並無重大投資、收購及出售交易。

## 有關發行可換股債券及所得款項用途的最新資料

於二零一九年四月二十二日，本公司分別與認購方（「認購方」）訂立八(8)份認購協議，據此，本公司有條件同意發行，而認購方已分別及有條件同意認購可換股債券（「可換股債券」），本金總額為102,100,000港元。發行可換股債券已於二零一九年六月二十五日完成。發行可換股債券之所得款項淨額約101.6百萬港元（經扣除有關專業費用及有關開支後）已於二零一九財政年度悉數動用。

於二零二一年六月二十四日，本公司及債券持有人同意將本金總額為64,670,833港元的尚未行使可換股債券到期日由二零二一年六月二十四日延長至二零二一年十二月二十四日（「到期日」）。除延長到期日外，可換股債券的所有條款及條件保持不變。

截止二零二一年十二月三十一日，金額為60,544,445港元之可換股債券已由債券持有人兌換為60,544,445股兌換股份，及金額為41,555,555港元之餘下可換股債券未獲行使（「尚未行使可換股債券」）。

經公平磋商後，本公司與尚未行使債券持有人已就延長達成共識，據此，尚未行使可換股債券之到期日由二零二一年十二月二十四日延長至經延長可換股債券到期日（即二零二二年八月三十一日）（「延長」）。除上文所述外，可換股債券之所有其他條款及條件（包括換股價條款）將維持不變並具十足效力及效用。

延長乃由本公司與尚未行使債券持有人經公平磋商後達致。自二零二一年六月二十四日起，總額為23,115,278港元的可換股債券已兌換為23,115,278股兌換股份。延長到期日將令本公司於規劃財務資源時享有更多靈活性，原因為其將令本公司可應用財務資源為經營及／或業務發展撥付資金（尤其是在面臨COVID-19挑戰的情況下），而毋須於二零二一年十二月二十四日前償付尚未行使可換股債券，為股東帶來最大的回報。此外，尚未行使債券持有人亦打算於適當時候將尚未行使可換股債券的期限進一步延長至經延長可換股債券到期日。

延長及上述擬進行之交易（包括但不限於根據特別授權配發及發行尚未行使兌換股份）已於本公司於二零二二年三月七日舉行之股東特別大會（「股東特別大會」）上獲股東通過及批准。

有關延長之進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十二月二十四日、二零二零年十二月三十一日、二零二一年六月二十四日及二零二一年十二月二十四日之公告、本公司日期為二零二一年一月二十六日、二零二一年七月三十日及二零二二年二月十一日之通函（內容有關股東特別大會）及日期為二零二一年二月二十二日、二零二一年九月十日及二零二二年三月七日之投票表決結果公告（內容有關股東特別大會）。

## 外匯風險

本集團主要以人民幣賺取收益及以港元及人民幣產生成本。本集團所面對之外匯風險主要與港元有關，本集團之表現可能因此受到影響。管理層知悉港元持續波動可能引致之外匯風險，並將密切監察其對本集團表現之影響，以判斷是否有必要採取任何對沖政策。本集團現時並無任何外幣對沖政策。

## 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零二零年：無）。

## 資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無重大尚未償還之資本承擔（二零二零年：無）。

## 僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團之僱員人數為95人（二零二零年：130人），及於報告期間，總員工成本（包括董事薪酬）約為人民幣10.2百萬元（二零二零年：人民幣9.0百萬元）。總員工成本增加乃由於報告期間中高級管理人員人數增加，推高平均薪資成本。

本集團為僱員提供符合行業慣例並具競爭力的薪酬待遇及各種附帶福利。本集團為所有新僱員進行入職培訓，並在彼等受僱期間不時提供持續培訓。所提供培訓的性質取決於彼等具體的工作領域。

本集團薪酬政策的目標為根據業務需求及行業慣例維持公平且具競爭力的薪酬待遇。於釐定向其僱員（包括董事及高級管理層）支付的薪酬水平時會考慮以下因素：

- 工作量、職責及工作的複雜程度；
- 業務需求；
- 個人表現及對業績作出的貢獻；
- 公司表現及盈利能力；
- 留任因素及個人潛力；
- 公司目標及宗旨；
- 相關市場的市場水平及變動，包括供需變動及競爭環境轉變；及
- 整體經濟狀況。

## 報告期後事項

於報告期間後，本公司根據一般授權透過元庫證券有限公司（「配售代理」）完成兩次新股份配售，當中配售代理已於二零二二年一月二十五日根據日期為二零二一年十一月三十日之配售協議之條款及條件按每股配售股份1.2港元之配售價成功向不少於六名承配人配售合共28,022,000股配售股份以及配售代理已於二零二二年三月十一日根據日期為二零二二年三月四日之配售協議之條款及條件按每股配售股份0.9港元之配售價成功向不少於六名承配人配售合共48,000,000股配售股份。

本公司分別於二零二二年一月二十五日及二零二二年三月十一日自根據一般授權完成配售新股份取得所得款項淨額33.1百萬港元及42.6百萬港元。

有關更多於二零二二年一月二十五日根據一般授權配售新股份之資料，請參閱本公司日期分別為二零二一年十一月三十日、二零二一年十二月二十日、二零二二年一月十一日、二零二二年一月十二日及二零二二年一月二十六日之公告。

有關更多於二零二二年三月十一日根據一般授權配售新股份之資料，請參閱本公司日期分別為二零二二年三月四日、二零二二年三月八日及二零二二年三月十五日之公告。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日後及直至本公告日期，本公司或本集團概無任何重大期後事項。

## 股息

董事會並不建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度之任何末期股息（二零二零年：無）。

## 企業管治常規守則

本公司一直致力保持高水平企業管治，以保障本公司股東權益及提升企業價值及責任。董事會由三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會已採納上市規則附錄十四所載之企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文。於截至二零二一年十二月三十一日止年度及直至本公告日期，本公司已遵守企業管治守則項下之守則條文。

## 遵守標準守則

董事已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」），作為董事買賣本公司證券之操守守則。經向全體董事進行具體查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零二一年十二月三十一日止全年度已全面遵守標準守則所載之規定交易準則。可能擁有本集團未公開內幕消息之有關僱員亦須於截至二零二一年十二月三十一日止全年度遵守書面指引，或不遜於標準守則之條款。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於報告期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 長青（香港）會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團之核數師長青（香港）會計師事務所有限公司已就初步公佈所載本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註之數字，與本集團於本年度之經審核綜合財務報表內所載之數額核對一致。長青（香港）會計師事務所有限公司就此進行之工作並不構成核證委聘，因此，長青（香港）會計師事務所有限公司並無就初步公佈發表任何意見或核證結論。

## 審核委員會

於二零二一年十二月三十一日及直至本公告日期，審核委員會包括三名成員，即葉義輝先生（審核委員會主席）、何衍業先生及侯聯昌先生，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會已審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並討論審計、內部控制及財政申報事宜，包括審閱本集團二零二一財政年度之全年財務業績。

## 足夠公眾持股量

於整個報告期間，本公司維持上市規則規定之足夠公眾持股量。

## 刊載全年業績及年報

本全年業績公告於本公司網站([www.jiyiholdings.com](http://www.jiyiholdings.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊載。載有上市規則所規定之所有資料之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報將於二零二二年四月三十日或之前刊載於上述網站，並寄發予本公司股東。

承董事會命  
集一控股有限公司  
主席  
侯薇

香港，二零二二年三月三十一日

截至本公告日期，侯薇女士、劉賢秀先生及楊柏康先生為本公司執行董事，侯波先生為本公司非執行董事，及葉義輝先生、何衍業先生及侯聯昌先生為本公司獨立非執行董事。