

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。



## Ji Yi Household International Holdings Limited

### 集一家居國際控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1495)

### 截至二零一九年十二月三十一日止年度之 全年業績公告

集一家居國際控股有限公司（「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」）截至二零一九年十二月三十一日止年度（「二零一九財政年度」或「報告期間」）之綜合業績，連同截至二零一八年十二月三十一日止相應年度（「二零一八財政年度」）之經審核比較數字如下：

#### 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
客戶合約收入	4	573,675	599,478
銷售成本		(496,787)	(543,526)
毛利		76,888	55,952
其他收入	5	8,114	1,011
其他收益及虧損		915	(633)
分銷及銷售開支		(13,123)	(15,075)
行政開支		(21,429)	(13,882)
預期信貸虧損模型下之減值虧損，扣除撥回	7	(18,272)	(2,328)
財務成本	6	(16,364)	(6,594)
除稅前溢利		16,729	18,451
所得稅開支	8	(3,659)	(6,159)
年內溢利	9	13,070	12,292
本公司權益持有人應佔年內每股盈利			
— 基本 (每股人民幣分)	11	1.89	2.41
— 攤薄 (每股人民幣分)	11	1.87	2.41

二零一九年	二零一八年
人民幣千元	人民幣千元
	(經重列)

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

／預付租賃款項轉撥至投資物業時之重估收益，

扣除相關所得稅

**22,590**

3,695

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

**(493)**

(593)

年內其他全面收益，扣除所得稅

**22,097**

3,102

本公司權益持有人應佔年內全面收益總額

**35,167**

15,394

## 綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		42,763	58,427
使用權資產		7,886	–
預付租賃款項		–	2,495
投資物業	12	59,040	9,454
按公平值計入損益之金融資產	13	19,407	–
合約資產	14	3,987	–
遞延稅項資產		6,122	3,970
非流動其他應收款項及按金		6,722	7,817
		<u>145,927</u>	<u>82,163</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		12,068	41,315
預付租賃款項		–	87
應收關聯方款項		24,320	7,570
應收貸款	16	125,946	–
貿易及其他應收款項	15	328,056	302,125
合約資產	14	269,404	194,312
銀行結餘及現金		24,209	116,391
		<u>784,003</u>	<u>661,800</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>929,930</u></u>	<u><u>743,963</u></u>

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
<b>流動負債</b>			
貿易及票據應付款項以及其他應付款項	17	131,335	125,001
銀行借款		113,400	103,000
租賃負債		1,589	–
可換股貸款票據	18	91,496	–
合約負債		7,541	2,811
應付稅項		19,369	15,266
		<u>364,730</u>	<u>246,078</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>419,273</u>	<u>415,722</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>565,200</u></u>	<u><u>497,885</u></u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		9,996	–
遞延稅項負債		19,642	4,163
		<u>29,638</u>	<u>4,163</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>535,562</u></u>	<u><u>493,722</u></u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		58,208	58,190
儲備		477,354	435,532
<b>權益總額</b>		<u><u>535,562</u></u>	<u><u>493,722</u></u>

# 綜合財務報表附註

截至二零一九年十二月三十一日止年度

## 1. 一般資料

集一家居國際控股有限公司（「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為Clifton House, 75 Fort Street, P.O. Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands，其主要營業地點之地址為香港灣仔分域街18號捷利中心14樓1405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」）及其修訂本以及會計政策變動

於本年度強制生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本

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」）頒佈之新訂香港財務報告準則及其修訂本：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號（修訂本）	具有負補償之提早還款特性
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則（修訂本）	二零一五年至二零一七年週期之香港財務報告準則年度改進

除下文所述外，於本年度應用新訂香港財務報告準則及其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。

## 香港財務報告準則第16號租賃

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃（「香港會計準則第17號」）以及相關註釋。

### 租賃的定義

本集團已選擇可行權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號釐定安排是否包含租賃識別為租賃之合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包含租賃之合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時根據香港財務報告準則第16號所載之規定應用租賃之定義。

### 作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，累計影響於首次應用日期（二零一九年一月一日）確認。

於二零一九年一月一日，本集團確認額外租賃負債，並按賬面值計量使用權資產，猶如自開始日期起已應用香港財務報告準則第16號，惟使用相關集團實體於首次應用香港財務報告準則第16.C8(b)(i)號日期之增量借款利率進行貼現。於首次應用日期之任何差額會於年初保留溢利中確認，並無重列比較資料。

當於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下之經修訂追溯法時，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃應用以下可行權宜方法（以與各租賃合約相關者為限）：

- i. 透過應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產作為減值檢討之替代方法，評估租賃是否屬虧損性；
- ii. 選擇不就租期於首次應用日期之12個月內結束之租賃確認使用權資產及租賃負債；
- iii. 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本；及

- iv. 根據於首次應用日期之事實及情況於事後釐定本集團附帶續租及終止選擇權之租賃之租期。

於就先前分類為經營租賃之租賃確認租賃負債時，本集團已應用相關集團實體於首次應用日期之增量借款利率。相關集團實體所應用之加權平均增量借款利率為10.1%。

	於二零一九年 一月一日 人民幣千元 (經重列)
於二零一八年十二月三十一日披露之經營租賃承擔	<u>22,858</u>
按相關增量借款利率貼現之租賃負債	16,552
減：確認豁免－短期租賃	(685)
可行權宜方法－租期於首次應用日期起計12個月內 完結之租賃	<u>(3,306)</u>
於二零一九年一月一日與於應用香港財務報告準則第16號時 確認之經營租賃有關之租賃負債	<u>12,561</u>
分析為	
流動	1,343
非流動	<u>11,218</u>
	<u><u>12,561</u></u>

於二零一九年一月一日供自用之使用權資產賬面值包括以下各項：

	附註	使用權資產 人民幣千元
與於應用香港財務報告準則第16號時確認之經營租賃有關之		
使用權資產		14,540
自預付租賃款項重新分類	(a)	2,582
於二零一九年一月一日對租賃按金之調整	(b)	177
減：於二零一九年一月一日與獲提供免租期相關之應計租賃負債	(c)	<u>(6,481)</u>
		<u>10,818</u>

附註：

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，自用物業之中華人民共和國（「中國」）租賃土地之前期付款分類為預付租賃款項。於應用香港財務報告準則第16號時，分別為人民幣87,000元及人民幣2,495,000元之預付租賃款項之即期及非即期部分已重新分類為使用權資產。
- (b) 於應用香港財務報告準則第16號前，本集團將已付之可退回租賃按金視為其他應收款項項下香港會計準則第17號適用之租賃下之權利及義務。根據香港財務報告準則第16號項下之租賃付款定義，有關按金為並非與相關資產使用權有關之付款，並經調整以反映於過渡時之貼現影響。因此，人民幣177,000元已獲調整至已付之可退回租賃按金及使用權資產。
- (c) 該等與出租人提供免租期之物業租賃之應計租賃負債有關。貿易及票據應付款項以及其他應付款項項下之租賃優惠負債於二零一九年一月一日之賬面值於過渡時調整至使用權資產。



## 作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡性條文，本集團毋須於過渡時對本集團為出租人之租賃作出任何調整，惟自首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號入賬該等租賃，且並無重列比較資料。

於應用香港財務報告準則第16號時，已訂立惟於首次應用日期後開始有關現有租賃合約項下之相同相關資產之新租賃合約按猶如現有租賃於二零一九年一月一日修訂入賬。應用對本集團於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表並無影響。然而，自二零一九年一月一日起，有關於修改後之經修訂租期之租賃付款於經延長租賃期按直線基準確認為收入。

## 投資物業會計政策變動之影響概要

為更佳反映本集團持有之投資物業價值、提升同業間財務資料可比性以及協助本公司管理層及投資者及時緊貼本集團之財務狀況，本集團已將投資物業之會計政策由成本模型更改為公平值模型，自二零一九年四月一日起生效，而董事會已於同日批准有關變動。本集團已追溯採納該修訂，有關本集團會計政策變動對本年度及過往年度業績之影響按於綜合損益及其他全面收益表列示之項目劃分如下：

	二零一九年 (使用成本 模型確認 投資物業) 人民幣千元	會計政策 變動影響 人民幣千元	二零一九年 (使用公平值 模型確認 投資物業) 人民幣千元 (經審核)
客戶合約收入	573,675	–	573,675
銷售成本	<u>(496,787)</u>	<u>–</u>	<u>(496,787)</u>
毛利	76,888	–	76,888
其他收入	8,114	–	8,114
其他收益及虧損	(383)	1,298	915
分銷及銷售開支	(13,123)	–	(13,123)
行政開支	(21,589)	160	(21,429)
預期信貸虧損模型下之減值虧損，扣除撥回	(18,272)	–	(18,272)
財務成本	<u>(16,364)</u>	<u>–</u>	<u>(16,364)</u>
除稅前溢利	15,271	1,458	16,729
所得稅開支	<u>(3,373)</u>	<u>(286)</u>	<u>(3,659)</u>
年內溢利	<u>11,898</u>	<u>1,172</u>	<u>13,070</u>
<b>其他全面收益：</b>			
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， 扣除有關遞延稅項	<u>–</u>	<u>22,590</u>	<u>22,590</u>
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	<u>(493)</u>	<u>–</u>	<u>(493)</u>
年內其他全面收益，扣除所得稅	<u>(493)</u>	<u>22,590</u>	<u>22,097</u>
年內全面收益總額	<u><u>11,405</u></u>	<u><u>23,762</u></u>	<u><u>35,167</u></u>

	二零一八年 (原列) 人民幣千元	重列影響 人民幣千元	二零一八年 (經重列) 人民幣千元
客戶合約收入	599,478	–	599,478
銷售成本	<u>(543,526)</u>	<u>–</u>	<u>(543,526)</u>
毛利	55,952	–	55,952
其他收入	1,011	–	1,011
其他收益及虧損	(887)	254	(633)
分銷及銷售開支	(15,075)	–	(15,075)
行政開支	(13,942)	60	(13,882)
預期信貸虧損模型下之減值虧損，扣除撥回 財務成本	<u>(2,328)</u>	<u>–</u>	<u>(2,328)</u>
	<u>(6,594)</u>	<u>–</u>	<u>(6,594)</u>
除稅前溢利	18,137	314	18,451
所得稅開支	<u>(6,064)</u>	<u>(95)</u>	<u>(6,159)</u>
年內溢利	<u>12,073</u>	<u>219</u>	<u>12,292</u>
其他全面收益(開支)：			
將不會重新分類至損益之項目：			
自物業、廠房及設備以及預付 租賃款項轉撥至投資物業時之 重估收益，扣除有關遞延稅項	<u>–</u>	<u>3,695</u>	<u>3,695</u>
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	<u>(593)</u>	<u>–</u>	<u>(593)</u>
年內其他全面收益(開支)，扣除所得稅	<u>(593)</u>	<u>3,695</u>	<u>3,102</u>
年內全面收益總額	<u><u>11,480</u></u>	<u><u>3,914</u></u>	<u><u>15,394</u></u>

上文所述有關每股基本及攤薄盈利之會計政策變動之影響如下：

	二零一九年 (使用成本 模型確認 投資物業)	會計政策 變動影響	二零一九年 (使用公平值 模型確認 投資物業) (經審核)
每股盈利			
— 基本	人民幣1.72分	人民幣0.17分	人民幣1.89分
— 攤薄	<u>人民幣1.70分</u>	<u>人民幣0.17分</u>	<u>人民幣1.87分</u>
	二零一八年 (原列*)	重列影響	二零一八年 (經重列)
每股盈利			
— 基本	人民幣2.37分	人民幣0.04分	人民幣2.41分
— 攤薄	<u>人民幣2.37分</u>	<u>人民幣0.04分</u>	<u>人民幣2.41分</u>

**採納香港財務報告準則第16號及投資物業會計政策變動之影響概要**

上文所述採納香港財務報告準則第16號及會計政策變動對本集團於二零一九年一月一日之綜合財務狀況表呈列之若干項目之影響如下。不受有關變動影響之項目並無包括在內。會計政策變動之有關影響並無影響本集團於二零一八年一月一日之綜合財務狀況表呈列之任何項目，故並無呈列於二零一八年一月一日之綜合財務狀況表。

	二零一八年 十二月 三十一日 (原列) 人民幣千元	會計政策 變動影響 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 (經重列) 人民幣千元	採納香港 財務報告 準則第16號 之影響 人民幣千元	二零一九年 一月一日 (經重列) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
使用權資產	-	-	-	10,818	10,818
預付租賃款項	(a) 2,495	-	2,495	(2,495)	-
投資物業	1,377	8,077	9,454	-	9,454
遞延稅項資產	3,970	-	3,970	(1,620)	2,350
非流動其他應收款項及按金					
- 已付租賃按金	(b) 634	-	634	(177)	457
<b>流動資產</b>					
預付租賃款項	(a) 87	-	87	(87)	-
<b>流動負債</b>					
貿易及票據應付款項以及其他應付款項					
- 應計租賃負債	(c) (6,481)	-	(6,481)	6,481	-
租賃負債	-	-	-	(1,343)	(1,343)
<b>非流動負債</b>					
租賃負債	-	-	-	(11,218)	(11,218)
遞延稅項負債	-	(4,163)	(4,163)	-	(4,163)
對資產淨值之影響總額	2,082	3,914	5,996	359	6,355
<b>股本及儲備</b>					
保留溢利及法定儲備	121,564	219	121,783	359	122,142
物業重估儲備	-	3,695	3,695	-	3,695
對權益之影響總額	121,564	3,914	125,478	359	125,837

附註：就根據間接方法呈報截至二零一九年十二月三十一日止年度經營活動之現金流量而言，營運資金變動已根據上文所披露於二零一九年一月一日之期初綜合財務狀況表計算。

上文所述會計政策變動對本集團於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表呈列之若干項目之影響如下。不受有關變動影響之項目並無包括在內，且毋須就於二零一九年十二月三十一日採納香港財務報告準則第16號之影響作出額外披露。

	二零一九年 十二月三十一日 (使用成本 模型確認 投資物業) 人民幣千元	會計政策 變動影響 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 (使用公平值 模型確認 投資物業) 人民幣千元 (經審核)
投資物業	11,722	47,318	59,040
遞延稅項負債	—	(19,642)	(19,642)
對資產淨值之影響總額	<u>11,722</u>	<u>27,676</u>	<u>39,398</u>
保留溢利	116,955	1,391	118,346
物業重估儲備	—	26,285	26,285
對權益之影響總額	<u>116,955</u>	<u>27,676</u>	<u>144,631</u>

## 已頒佈惟尚未生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈惟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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 <sup>2</sup>
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出資 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	利率基準改革 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 對收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度期間開始或之後之業務合併及資產收購生效

<sup>3</sup> 於將予釐定之日期或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

除上述新訂香港財務報告準則及其修訂本外，經修訂財務報告概念框架已於二零一八年頒佈。其後續修訂香港財務報告準則中對概念框架的提述的修訂將於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述之新訂香港財務報告準則及其修訂本外，本公司董事預期應用所有其他新訂香港財務報告準則及其修訂本將不會於可見未來對綜合財務報表造成重大影響。

### 香港財務報告準則第3號(修訂本)業務的定義

該等修訂：

- 加入選擇性集中測試，容許簡化評估被收購之業務及資產組別是否屬於業務。可按逐項交易基準選擇是否應用選擇性集中測試；

- 澄清被收購之業務及資產必須至少包括一項投入及實質過程，兩者合共對創造產出之能力具有重大貢獻，方被視為一項業務；及
- 透過將重點放於向客戶提供之貨品及服務上及刪除有關降低成本之能力之提述，以收窄業務及產出之定義。

收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始之首個年度報告期或之後之所有業務合併及資產收購均追溯應用該等修訂。

預期選擇性集中測試及經修訂之業務的定義將不會對本集團產生重大影響。

### **香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）重大的定義**

該等修訂透過載入作出重大判斷之額外指引及解釋改進重大的定義。具體而言，該等修訂：

- 載入「掩蓋」重大資料之概念，當中之影響與遺漏或錯誤陳述資料類似；
- 將嚴重影響使用者之界線由「可影響」取代為「可合理預期將影響」；及
- 載入使用詞組「主要使用者」而非簡單提述「使用者」，其於決定在財務報表披露何等資料時被視為過於廣泛。

該等修訂亦統一所有香港財務報告準則之定義，並將於本集團於二零二零年一月一日開始之年度期間強制生效。預期應用該等修訂將不會對本集團之財務狀況及表現產生重大影響，惟可能影響綜合財務報表之呈列及披露資料。

### **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）呈報，彼根據所交付貨品或所提供服務之類別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：

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	銷售及 分銷商品 人民幣千元	提供室內 設計及 建築工程服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入			
分部收入	227,732	371,194	598,926
減：分部間銷售	<u>(25,251)</u>	<u>-</u>	<u>(25,251)</u>
外部銷售	202,481	371,194	573,675
分部銷售成本	<u>(180,458)</u>	<u>(316,329)</u>	<u>(496,787)</u>
分部毛利	<u>22,023</u>	<u>54,865</u>	<u>76,888</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	銷售及 分銷商品 人民幣千元	提供室內 設計及 建築工程服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入			
分部收入	326,815	312,748	639,563
減：分部間銷售	<u>(38,722)</u>	<u>(1,363)</u>	<u>(40,085)</u>
外部銷售	288,093	311,385	599,478
分部銷售成本	<u>(264,719)</u>	<u>(278,807)</u>	<u>(543,526)</u>
分部毛利	<u>23,374</u>	<u>32,578</u>	<u>55,952</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前賺取之毛利或其虧損（扣除撥回及財務成本）。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務作出決策。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及香港。

有關本集團來自外部客戶之收入之資料乃按相關附屬公司營運地點呈列。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 (附註)	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
中國	573,675	599,478	117,655	76,202
香港	—	—	2,743	1,991
	<u>573,675</u>	<u>599,478</u>	<u>120,398</u>	<u>78,193</u>

附註：非流動資產不包括按公平值計入損益的金融資產、非流動其他應收款項及按金及遞延稅項資產。

## 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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
客戶A	257,388 <sup>1</sup>	117,943 <sup>1</sup>
客戶B	<u>85,873<sup>2</sup></u>	<u>150,565<sup>1</sup></u>

<sup>1</sup> 來自提供室內設計及建築工程服務分部之收入。

<sup>2</sup> 來自銷售及分銷商品以及提供室內設計及建築工程服務分部之收入。

#### 4. 收入

分拆客戶合約收入：

分部	截至二零一九年十二月三十一日止年度		
	銷售及 分銷商品 人民幣千元	提供室內 設計及 建築工程服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>貨品及服務類別</b>			
銷售及分銷商品			
— 建材	153,107	—	153,107
— 家居裝修	33,136	—	33,136
— 傢俱	16,238	—	16,238
提供室內設計及建築工程服務			
— 室內設計	—	8,249	8,249
— 建築工程服務	—	362,945	362,945
<b>總計</b>	<b>202,481</b>	<b>371,194</b>	<b>573,675</b>
<b>地區市場</b>			
中國	202,481	371,194	573,675
<b>收入確認時間</b>			
於時間點	202,481	—	202,481
隨時間	—	371,194	371,194
<b>總計</b>	<b>202,481</b>	<b>371,194</b>	<b>573,675</b>

以下載列客戶合約收入與分部資料所披露金額之對賬。

	截至二零一九年十二月三十一日止年度		
	分部收入 人民幣千元	調整及對銷 人民幣千元	綜合 人民幣千元
銷售及分銷商品	228,133	(25,652)	202,481
提供室內設計及建築工程服務	371,194	—	371,194
<b>總收入</b>	<b>599,327</b>	<b>(25,652)</b>	<b>573,675</b>
	截至二零一八年十二月三十一日止年度		
		提供室內	
分部	銷售及 分銷商品 人民幣千元	設計及 建築工程服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>貨品及服務類別</b>			
銷售及分銷商品			
— 建材	248,186	—	248,186
— 家居裝修材料	20,817	—	20,817
— 傢俱	19,090	—	19,090
提供室內設計及 建築工程服務			
— 室內設計	—	27,469	27,469
— 建築工程服務	—	283,916	283,916
<b>總計</b>	<b>288,093</b>	<b>311,385</b>	<b>599,478</b>
<b>地區市場</b>			
中國	288,093	311,385	599,478
<b>收入確認時間</b>			
於時間點	288,093	—	288,093
隨時間	—	311,385	311,385
<b>總計</b>	<b>288,093</b>	<b>311,385</b>	<b>599,478</b>

以下載列客戶合約收入與分部資料所披露金額之對賬。

	截至二零一八年十二月三十一日止年度		
	分部收入 人民幣千元	調整及對銷 人民幣千元	綜合 人民幣千元
銷售及分銷商品	326,815	(38,722)	288,093
提供室內設計及建築工程服務	<u>312,748</u>	<u>(1,363)</u>	<u>311,385</u>
<b>總收入</b>	<b><u>639,563</u></b>	<b><u>(40,085)</u></b>	<b><u>599,478</u></b>
<b>5. 其他收入</b>			
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收貸款票據之利息收入		6,462	—
銀行利息收入		170	224
非流動按金之估算利息收入		207	—
合約資產之估算利息收入		136	—
租金收入		419	387
雜項收入		<u>720</u>	<u>400</u>
		<b><u>8,114</u></b>	<b><u>1,011</u></b>
<b>6. 財務成本</b>			
		二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行借款利息		7,787	6,594
可換股貸款票據之實際利息開支		7,377	—
租賃負債利息		<u>1,200</u>	<u>—</u>
		<b><u>16,364</u></b>	<b><u>6,594</u></b>

7. 預期信貸虧損模型下之減值虧損（扣除撥回）

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
就以下各項確認（撥回）之減值虧損		
— 應收貸款	11,587	—
— 合約資產	4,862	—
— 貿易應收款項	1,663	2,600
— 應收關聯方款項	184	—
— 其他應收款項及按金	(24)	(272)
	<u>18,272</u>	<u>2,328</u>

8. 所得稅開支

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
中國企業所得稅		
即期稅項	11,566	8,529
過往年度超額撥備	(4,421)	—
	<u>7,145</u>	<u>8,529</u>
遞延稅項	(3,486)	(2,370)
	<u>3,659</u>	<u>6,159</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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
董事薪酬	2,966	2,190
其他員工薪金、津貼及實物福利	6,062	7,047
為其他員工作出之退休福利計劃供款	943	1,215
其他員工之以股本支付以股份為基礎之付款開支	28	28
員工成本總額	<b>9,999*</b>	<b>10,480</b>
核數師薪酬	1,897	1,650
確認為開支之存貨成本	180,482	262,619
物業、廠房及設備折舊	7,111	7,741
使用權資產折舊	2,022	–
客戶及顧問之以股本支付以股份為基礎之付款開支	3,152	819
解除預付租賃款項	–	91
有關辦公室物業及零售店舖之經營租賃租金	–	4,381
撇減存貨(撥回)撥備	(24)	641

\* 除上文呈列之員工成本外，本集團亦向僱員提供其他非金錢福利(例如汽車)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，有關該等非金錢福利之物業、廠房及設備折舊為人民幣381,000元(二零一八年：人民幣339,000元)。



## 10. 股息

截至二零一九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之股息，自報告期末起亦無任何擬派付之股息（二零一八年：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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (經重列)
<b>盈利</b>		
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	<u>13,070</u>	<u>12,292</u>
	二零一九年 千股	二零一八年 千股
<b>股份數目</b>		
就計算每股基本盈利而言之普通股加權平均數	691,218	509,405
具攤薄潛力普通股之影響：		
購股權	<u>7,513</u>	<u>731</u>
就計算每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<u>698,731</u>	<u>510,136</u>

計算每股攤薄盈利並無假設本公司尚未償還可換股貸款票據獲轉換，原因為於二零一九年，可換股貸款票據之換股價高於股份之平均市價。

## 12. 投資物業

截至二零一九年及二零一八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，租金為每月支付。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	
公平值		
於二零一八年一月一日		—
轉撥自物業、廠房及設備		1,287
轉撥自預付租賃款項		150
於損益內確認之公平值增加		254
於其他全面收益內自物業、廠房及設備以及預付租賃款項 轉撥至投資物業時確認之公平值增加		7,763
於二零一八年十二月三十一日		9,454
轉撥自物業、廠房及設備		9,391
轉撥自使用權資產		1,114
於損益內確認之公平值增加		1,298
於其他全面收益內自物業、廠房及設備以及使用權資產 轉撥至投資物業時確認之公平值增加		37,783
於二零一九年十二月三十一日		59,040
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)
計入損益之物業重估未變現收益 (計入其他收益及虧損)	1,298	254

### 13. 按公平值計入損益的金融資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非上市股本證券 (附註)	<b>19,407</b>	—

附註：有關金額指於一間於英屬處女群島註冊成立之私人實體發行之非上市股本證券之投資。有關投資不符合香港財務報告準則第9號項下其後按攤銷成本及按公平值計入其他全面收益計量之條件。因此，有關投資入賬為按公平值計入損益之金融資產。

### 14. 合約資產

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
提供室內設計及建築工程服務之服務合約	278,253	194,312
減：信貸虧損撥備	(4,862)	—
	<b>273,391</b>	<b>194,312</b>
分析為		
非流動	3,987	—
流動	<b>269,404</b>	<b>194,312</b>
	<b>273,391</b>	<b>194,312</b>

於二零一八年一月一日，合約資產之金額為人民幣51,517,000元。

## 15. 貿易及其他應收款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	123,624	168,790
— 室內設計及建築工程服務	111,766	85,107
	<hr/>	<hr/>
應收關聯方款項：		
— 銷售及分銷商品	462	376
	<hr/>	<hr/>
	235,852	254,273
減：信貸虧損撥備	(4,636)	(2,973)
	<hr/>	<hr/>
	231,216	251,300
<b>其他應收款項</b>		
購買貨品及提供服務之預付款項	73,125	34,289
合約履約按金	4,871	5,410
工程招標按金	1,293	1,413
其他按金	4,556	4,350
其他可收回稅項	11,639	5,262
轉讓租賃權之應收代價	3,338	5,417
租賃按金	559	634
其他	4,181	1,867
	<hr/>	<hr/>
<b>貿易及其他應收款項總額</b>	<b>334,778</b>	<b>309,942</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>分析為</b>		
非流動	6,722	7,817
流動	328,056	302,125
	<hr/>	<hr/>
	<b>334,778</b>	<b>309,942</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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:

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
六個月內	154,582	113,641
六至十二個月	18,609	53,490
一至兩年	53,724	83,414
超過兩年	<u>4,301</u>	<u>755</u>
	<b><u>231,216</u></b>	<b><u>251,300</u></b>

於二零一九年十二月三十一日，賬面總值約人民幣59,372,000元(二零一八年：人民幣165,792,000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。於逾期結餘之中，人民幣8,920,000元(二零一八年：人民幣6,363,000元)已逾期90日或以上，惟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，有關逾期結餘並不被視為違約。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 16. 應收貸款

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
應收固定利率貸款	137,533	—
減：信貸虧損撥備	(11,587)	—
	<u>125,946</u>	<u>—</u>

該等金額指墊付予獨立第三方之貸款，本金總額約為人民幣137,533,000元（二零一八年：無），按加權平均固定年利率8.29%計息，須於一年內償還，並由獨立第三方提供擔保。除本金額約為人民幣4,505,000元之貸款墊款由借款人擁有之物業作抵押外，餘下貸款墊款均為無抵押。

本公司董事認為，信貸風險或違約事件並無大幅增加，原因為交易對手方能夠根據貸款協議之條款償付利息。於二零一九年十二月三十一日，本集團就應收貸款確認減值撥備人民幣11,587,000元（二零一八年：無）。

## 17. 貿易及票據應付款項以及其他應付款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應付款項	83,639	75,441
票據應付款項	<u>10,000</u>	<u>—</u>
	<u>93,639</u>	<u>75,441</u>
<b>其他應付款項</b>		
應付薪金及員工福利	894	1,165
已收建築工程服務按金	5,808	—
應計建築成本	4,795	—
其他應付稅項	9,514	23,310
應計租賃負債	—	6,481
有關派付股息之預扣個人所得稅	16,000	16,000
其他應付款項	<u>685</u>	<u>2,604</u>
<b>貿易及票據應付款項以及其他應付款項</b>	<u>131,335</u>	<u>125,001</u>

以下為基於發票日期呈列之貿易應付款項之賬齡分析。

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
六個月內	42,233	57,508
六至十二個月	20,933	11,825
超過一年	30,473	6,108
	<u>93,639</u>	<u>75,441</u>

購買貨品及分包服務之信貸期介乎0至180日。

#### 18. 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。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長至二零二一年六月二十四日。6%之利息將於每季度支付，直至結算日期為止。

詳情載於本公司日期為二零一九年五月十日之公告。

於初步確認時，可換股貸款票據之權益部分約為人民幣2,827,000元自負債部分分開。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。負債部分之實際利率約為16.50%。

年內可換股貸款票據負債部分之變動載列如下：

	二零一九年 人民幣千元
於二零一九年六月二十五日發行可換股貸款票據	86,990
交易成本	(506)
利息支出	7,377
已付利息	(4,508)
匯兌調整	<u>2,143</u>
年末賬面值	<u><u>91,496</u></u>



## 管理層討論與分析

### 業務回顧

隨著本集團之策略重心由銷售及分銷商品轉移至提供室內設計及建築工程服務，儘管收入因全球經濟顯著及普遍放緩而輕微減少，本集團已於二零一九年在毛利及純利方面成功實現穩定增長。於二零一九財政年度，提供室內設計及建築工程服務分部收入佔總收入的65%（二零一八年：52%），而銷售及分銷商品分部收入佔總收入的35%（二零一八年：48%）。

#### 提供室內設計及建築工程服務

本集團向客戶提供室內設計及建築工程服務實現快速增長，並於二零一九財政年度繼續取得豐碩成果。於報告期間，本集團專注於若干大型企業建設項目，亦已開始多項新項目之工程，並因此令收入大幅增加。提供室內設計及工程服務所產生之收入由二零一八財政年度的約人民幣311.4百萬元增加約人民幣59.8百萬元或約19.2%至二零一九財政年度的約人民幣371.2百萬元，且本集團錄得毛利由二零一八財政年度的約人民幣32.6百萬元增長約人民幣22.3百萬元或約68.4%至二零一九財政年度的約人民幣54.9百萬元。毛利率由二零一八財政年度的約10.5%增長至二零一九財政年度的約14.8%。

#### 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。於二零一九財政年度，隨著上文所述本集團之策略重心之轉移，本集團錄得來自銷售及分銷商品之收入由二零一八財政年度的約人民幣288.1百萬元減少約人民幣85.6百萬元或約29.7%至二零一九財政年度的約人民幣202.5百萬元，特別是來自建材及傢俱產品之收入分別錄得減少約38.3%及約14.9%，而來自家居裝修材料之收入則大幅增加約人民幣12.3百萬元或約59.2%。

整體而言，本集團於二零一九財政年度錄得綜合純利約人民幣13.1百萬元，較二零一八財政年度之綜合純利約人民幣12.3百萬元增加約人民幣0.8百萬元或約6.3%。該增加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增加約人民幣22.3百萬元，分銷及銷售開支減少約人民幣2.0百萬元，經抵銷預期信貸虧損模型下之減值虧損增加約人民幣15.9百萬元及行政開支增加約人民幣7.5百萬元後之淨影響所致。

## 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，連同二零一八財政年度之比較數字：

	截至十二月三十一日止年度		變動 %
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	
銷售及分銷商品			
— 建材	153,107	248,186	(38.3)
— 家居裝修材料	33,136	20,817	59.2
— 傢俱	16,238	19,090	(14.9)
	<u>202,481</u>	<u>288,093</u>	(29.7)
提供服務			
— 室內設計服務	8,249	27,469	(70.0)
— 建築工程服務	362,945	283,916	27.8
	<u>371,194</u>	<u>311,385</u>	19.2
總計	<u><u>573,675</u></u>	<u><u>599,478</u></u>	(4.3)

本集團總收入由二零一八財政年度的約人民幣599.5百萬元減少約人民幣25.8百萬元或約4.3%至二零一九財政年度的約人民幣573.7百萬元。有關減少乃主要由於報告期間來自銷售及分銷建材之收入減少，並由來自提供建築工程服務之收入增加所部分抵銷所致。

## 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；及(iii)傢俱銷售，所得收入由二零一八財政年度的約人民幣288.1百萬元減少約人民幣85.6百萬元或約29.7%至二零一九財政年度的約人民幣202.5百萬元。該減少乃因以下各項的綜合影響所致：

### 建材銷售

建材銷售由二零一八財政年度的約人民幣248.2百萬元減少約人民幣95.1百萬元或約38.3%至二零一九財政年度的約人民幣153.1百萬元。該減少乃主要由於報告期間的管道管件、鋼鐵及水泥之銷售量減少；及鍍鋅管之銷售量減少所致。

### 家居裝修材料銷售

家居裝修材料銷售由二零一八財政年度的約人民幣20.8百萬元增加約人民幣12.3百萬元或約59.2%至二零一九財政年度的約人民幣33.1百萬元。該增加乃主要由於報告期間板材銷售量增加所致。

### 傢俱銷售

傢俱銷售由二零一八財政年度的約人民幣19.1百萬元減少約人民幣2.9百萬元或約14.9%至二零一九財政年度的約人民幣16.2百萬元。該減少主要由於報告期間之市場競爭激烈所致。

## 提供服務之收入

提供室內設計及建築工程服務之收入由二零一八財政年度的約人民幣311.4百萬元增加約人民幣59.8百萬元或約19.2%至二零一九財政年度的約人民幣371.2百萬元。該增加乃歸因於報告期間企業工程項目數目及規模增大。鑒於本集團目前已取得之項目數量及規模，本集團對該業務營運於未來數年之持續發展充滿信心。

## 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，連同二零一八財政年度之比較數字：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一九年		二零一八年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
銷售及分銷商品	<u>22,023</u>	10.9	<u>23,374</u>	8.1
提供室內設計及建築工程服務	<u>54,865</u>	14.8	<u>32,578</u>	10.5
總計	<u><u>76,888</u></u>	13.4	<u><u>55,952</u></u>	9.3

儘管本集團收入由二零一八財政年度的約人民幣599.5百萬元減少約人民幣25.8百萬元或約4.3%至二零一九財政年度的約人民幣573.7百萬元，惟本集團整體毛利由二零一八財政年度的約人民幣56.0百萬元增加約人民幣20.9百萬元或約37.4%至二零一九財政年度的約人民幣76.9百萬元。本集團整體毛利率增長主要由於報告期間提供室內設計及建築工程服務產生的收入比例增加。

提供室內設計及建築工程服務的毛利率由二零一八財政年度的約10.5%增長至報告期間的14.8%。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加及更為穩定。

銷售及分銷商品業務之毛利率亦由二零一八財政年度的約8.1%增加至二零一九財政年度的約10.9%，此乃主要由於報告期間本集團之產品組合及產品選擇升級，令銷售成本降低所致。

#### **分銷及銷售開支**

本集團之銷售開支由二零一八財政年度的約人民幣15.1百萬元減少約人民幣2.0百萬元或約12.9%至報告期間的約人民幣13.1百萬元。該減少與來自銷售及分銷商品業務之收益減少符合，且亦由於報告期間僱員福利開支、水電開支及廣告開支分別減少約人民幣0.7百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.2百萬元所致。

## 行政開支

本集團之行政開支由二零一八財政年度的約人民幣13.9百萬元增加約人民幣7.5百萬元或約54.4%至報告期間的約人民幣21.4百萬元。有關增加乃主要由於二零一九財政年度採納香港財務報告準則第16號租賃導致使用權資產折舊增加約人民幣2.0百萬元，以及以股本支付以股份為基礎之付款開支增加約人民幣2.3百萬元所致。

## 財務成本淨額

本集團之財務成本淨額由二零一八財政年度的約人民幣7.0百萬元增加約人民幣9.8百萬元或約148.1%至報告期間的約人民幣16.4百萬元。有關增加乃主要由於報告期間發行可換股貸款票據導致財務成本增加所致。

## 年內溢利

基於上述因素，本集團之年內溢利由二零一八財政年度約人民幣12.3百萬元增加約人民幣0.8百萬元或約6.3%至報告期間約人民幣13.1百萬元。

## 前景

於二零一九財政年度，本集團繼續擴大其核心工程服務業務，同時維持穩定的銷售及分銷商品業務。來自工程服務業務之收入於報告期間繼續錄得大幅增長，其乃主要由於報告期間在建的若干大型企業項目所致。

自二零一九財政年度起，本集團致力於發展粵港澳大灣區之策略足跡。於二零一九年八月，本集團註冊成立一間新附屬公司集一實業集團（深圳）有限公司，以期擴充本集團於深圳之兩項核心業務，即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。本集團目前正與多名深圳策略夥伴就預期將於二零二零年啟動之潛在企業工程採購施工（「EPC」）項目合作。

本集團之附屬公司廣東集一信雅裝飾設計工程有限公司（「集一信雅」）於二零二零年二月與一間先進文化媒體公司簽署EPC合約，集一信雅將為廣東省佛山市一項文化綜合建築項目之總承包商，該項目包括建設一個可容納2,000人之多功能全息劇院以及一個三層商場，該商場具有各種主題，圍繞名人及明星、動畫、體育及遊戲元素，為客戶提供與名人互動的體驗。預期該項目將於二零二零年第三季度完成。本集團將繼續尋求機會參與更多EPC項目，包括政府項目、企業項目以及文化及娛樂發展項目。

本集團亦正在積極尋求使用資訊科技達致業務突破及轉型。本集團目前正投資於發展全方位家居設計及裝修平台之資源，該平台為客戶提供由室內設計、建材及傢俱採購、裝修管理以至裝修後維護等生態及一站式解決方案。預期投資於資訊科技將令本集團能夠為現有及潛在客戶提供更佳體驗，並為本集團業務帶來正面影響。

## 流動資金、財政及資本資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘總額約為人民幣24.2百萬元（二零一八年：人民幣116.4百萬元），主要以人民幣及港元計值。現金及銀行結餘總額減少乃主要由於報告期間建築項目產生之付款以及墊付予第三方之貸款所致。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為人民幣419.3百萬元，而於二零一八年十二月三十一日則約為人民幣415.7百萬元。

## 借款及資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團之未動用短期融資之銀行融資約為人民幣10.6百萬元（二零一八年：人民幣20百萬元），而銀行借款總額約為人民幣113.4百萬元（二零一八年：人民幣103.0百萬元）。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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（於採納香港財務報告準則第16號前：預付租賃款項）作抵押。銀行借款亦由侯薇女士及鄧建申先生（侯女士的丈夫）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	
	二零一九年	二零一八年
	十二月	十二月
	三十一日	三十一日
流動比率 <sup>(1)</sup>	<b>2.1</b>	2.7
速動比率 <sup>(2)</sup>	<b>2.1</b>	2.5
資本負債比率(%) <sup>(3)</sup>	<b>38.3</b>	21.0
淨債務權益比率(%) <sup>(4)</sup>	<b>33.7</b>	(2.7)

(1) 流動比率乃按流動資產總值除以流動負債總額計算。

(2) 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。

(3) 資本負債比率乃按債項總額除以權益總額再乘以100%計算。

(4) 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。

## 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。

## 根據一般授權配售新股份及所得款項用途

於二零一八年十二月二十七日，本公司完成按每股配售股份0.70港元（較配售協議日期之收市價0.77港元折讓約9.1%）之配售價，向不少於六名承配人配售本公司最多86,400,000股新普通股（「配售股份」），該等承配人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。於扣除相關配售佣金、專業費用及所有相關費用後，配售所得款項淨額約為59.7百萬港元。

配售事項所得款項淨額的擬定用途及於二零一九年十二月三十一日的實際用途如下：

### 所得款項淨額擬定用途

### 所得款項淨額實際用途

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| (i) 約53.7百萬港元用於撥付可能收購深圳天鵬文化產業股份有限公司將予開發之不少於13項電影或電視項目（披露於本公司日期為二零一八年十一月十六日的公告）；及 | 於二零一九年十二月三十一日，自供股籌集之所有所得款項已全數按計劃動用。 |
| (ii) 約6.0百萬港元用作本集團的一般營運資金  | 於二零一九年十二月三十一日，自供股籌集之所有所得款項已全數按計劃動用。 |

有關本公司配售股份之詳情載於本公司日期為二零一八年十二月十日及二零一八年十二月二十七日之公告。

## 發行可換股債券及所得款項用途

於二零一九年六月二十五日，本公司完成可換股債券發行，向八名認購人發行本金總額102,100,000港元的可換股債券，初步換股價為每股兌換股份1.0港元。於扣除相關專業費用及所有相關費用後，配售所得款項淨額約為101.6百萬港元。

配售事項所得款項淨額的擬定用途及於二零一九年十二月三十一日的實際用途如下：

### 所得款項淨額擬定用途

### 所得款項淨額實際用途

- |  |  |
|--|--|
| (i) 約71.5百萬港元（相當於所得款項淨額之約70%）將於二零二零年六月底前用作發展在建工程（包括位於梅州市豐順縣湯西鎮及潘田鎮之美麗鄉村項目、鐵漢生態城工程以及圍龍居工程）； | 於二零一九年十二月三十一日，自發行可換股債券籌集之所有所得款項已全數按計劃動用。 |
| (ii) 約20.0百萬港元（相當於所得款項淨額之20%）將於二零二零年六月底前用於投標或潛在收購事項；                                       | 於二零一九年十二月三十一日，自發行可換股債券籌集之所有所得款項已全數按計劃動用。 |
| (iii) 餘下部分約10.0百萬港元（相當於所得款項淨額之約10%）將於二零二零年六月底前用作本集團的一般營運資金（披露於本公司日期為二零一九年五月十四日的通函內）        | 於二零一九年十二月三十一日，自發行可換股債券籌集之所有所得款項已全數按計劃動用。 |

本公司發行可換股債券之詳情載於本公司日期為二零一九年四月二十二日、二零一九年五月九日、二零一九年五月十四日、二零一九年五月三十日及二零一九年六月二十五日之公告以及日期為二零一九年五月十四日之通函。

## 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債（二零一八年：無）。

## 資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大尚未償還之資本承擔（二零一八年：無）。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團之僱員人數為126人（二零一八年：172人），及於報告期間，總員工成本（包括董事薪酬）約為人民幣10.0百萬元（二零一八年：人民幣10.5百萬元）。總員工成本輕微減少乃由於報告期間以下各項之綜合影響所致：(i) 建築工程職能之員工人數減少，當中本集團已將若干建築工程工作外判予外聘分包商；(ii) 於二零一九財政年度進一步精簡銷售及分銷商品業務之員工；及(iii) 由僱員加薪抵銷。

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

由新型冠狀病毒（「2019-nCOV」）引致之呼吸系統疾病爆發已於中國及全球蔓延。自當時起，中國主要城市已採取突發公共衛生事件措施及嚴厲措施（包括旅遊限制），以遏止冠狀病毒爆發。

各個地方政府已指示本公司之間接全資附屬公司廣東集一、梅州集勝、集一信雅、上杭集一、中山集一及深圳集一促成新型冠狀病毒肺炎疫情（「疫情」）之防控措施，包括延長農曆新年假期，並在地方政府指引及批准下採取恢復運作之安全準備。

此外，本集團（包括廣東集一、梅州集勝、集一信雅、上杭集一、中山集一及深圳集一）已為應對疫情實施防控措施，例如密切追蹤僱員健康狀況及疫情發展，以確保本集團能夠繼續經營業務。

本公司董事將繼續評估疫情對本集團營運及財務表現之影響，並密切監察本集團就疫情承受之風險及不確定因素。

## 股息

董事會並不建議派付截至二零一九年十二月三十一日止年度之任何末期股息（二零一八年：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、兩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。於截至二零一九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，惟以下守則條文第A.2.1條有所偏離者除外。

企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有所區分，不應由同一人擔任。於二零一九年十一月二十九日前，本公司主席兼行政總裁為侯薇女士，其擁有豐富的行業經驗。於二零一九年一月一日至二零一九年十一月二十九日期間，董事會認為，侯女士可在本公司發揮強大且貫徹的領導才能，亦可有效及高效地規劃及實施業務決策及策略。董事會亦認為，過往由同一人擔任主席及行政總裁的架構不會破壞本公司董事會與管理層之間的權力平衡。為進一步遵守企業管治守則之守則條文第A.2.1條，董事會於二零一九年十一月二十九日批准及宣佈鄧禕禕女士（「鄧女士」）已獲委任為本公司行政總裁，自二零一九年十一月二十九日起生效。鄧女士為侯女士之女兒，而侯女士為本公司之主席、執行董事及主要股東。董事會將不時檢討該架構，以確保及時採取適當行動應對不斷變化的情況。

## 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二零一九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二零一九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。

## 德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

於初步公告內所載之有關本集團截至二零一九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其相關附註之數字已獲本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行與本集團於本年度之經審核綜合財務報表所載之金額核對一致。德勤•關黃陳方會計師行就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，故此德勤•關黃陳方會計師行並無就初步公告作出任何核證。



## 審核委員會

於二零一九年十二月三十一日及於本公告日期，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，包括審閱本集團二零一九財政年度之全年財務業績。

## 足夠公眾持股量

於截至二零一九年十二月三十一日止全年度，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.jiyihousehold.com](http://www.jiyihousehold.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二零一九年十二月三十一日止年度之年報將於二零二零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

集一家居國際控股有限公司

主席

侯薇

香港，二零二零年三月三十一日

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。