

以下第I-1至[I-61]頁為本公司申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本文件。

Deloitte.

德勤

致燁星集團控股有限公司董事及同人融資有限公司有關過往財務資料的會計師報告

緒言

吾等謹此就第I-5至I-61頁所載燁星集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的過往財務資料作出報告，此等過往財務資料包括 貴集團於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日的綜合財務狀況表、 貴公司於二零一九年八月三十一日的財務狀況表以及 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年八月三十一日止八個月(「往績記錄期」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。第I-4至[I-61]頁所載的過往財務資料為本報告的組成部分，以供載入 貴公司於[•]就 貴公司在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板進行首次股份[編纂]而刊發的文件(「該文件」)內而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製作出真實公平反映的過往財務資料，並對 貴公司董事認為為使過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

吾等的責任是對過往財務資料發表意見，並將吾等的意見向 閣下報告。吾等已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具的會計師報告」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以對過往財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執执行程序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準編製作出真實公平反映的過往財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價 貴公司董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價過往財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等獲取的證據屬充分適當，為發表意見提供了基礎。

意見

吾等認為，就本會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準，真實公平地反映 貴集團於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日以及二零一九年八月三十一日的財務狀況、 貴公司於二零一九年八月三十一日的財務狀況以及 貴集團於往績記錄期的財務表現及現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

吾等已審閱 貴集團追加期間的比較財務資料，包括截至二零一八年八月三十一日止八個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。 貴公司董事負責根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製及呈列追加期間的比較財務資料。吾等負責根據吾等的審閱對追加期間的比較財務資料作出總結。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人士作出查詢及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審核準則進行審核的範圍為小，故不能保證吾等可知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。

根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信就本會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準編製。

根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

調整

於編製過往財務資料時，並無對第I-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

吾等提述過往財務資料附註13，當中載有 貴集團旗下集團實體就往績記錄期所宣派及派付股息之相關資料，並陳述 貴公司自其註冊成立以來概無宣派或派付股息。

[德勤•關黃陳方會計師行]

執業會計師

香港

[日期]

貴集團的過往財務資料

編製 貴集團的過往財務資料

下文所載過往財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於往績記錄期之綜合財務報表(過往財務資料乃基於其編製)乃根據符合由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)的會計政策編製，並由吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核(「相關財務報表」)。

過往財務資料以人民幣(「人民幣」，其亦為 貴公司的功能貨幣)呈列，除另有指明外，所有金額約至最接近千位(人民幣千元)。

附錄一

會計師報告

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收益	6	116,502	191,558	251,177	158,086	175,356
服務成本		(78,448)	(123,728)	(169,451)	(103,201)	(109,409)
毛利		38,054	67,830	81,726	54,885	65,947
其他收入	7(a)	2,819	2,501	211	164	59
其他收益或虧損	7(b)	1,074	1,138	2,241	1,902	752
行政開支		(13,517)	(20,246)	(26,576)	(16,940)	(19,291)
減值虧損(扣除撥回)	8	(147)	(610)	(1,691)	(1,432)	(614)
銷售開支		(3,855)	(2,594)	(6,138)	(3,951)	(1,372)
[編纂]開支		-	-	-	-	[編纂]
租賃負債之利息		(333)	(315)	(245)	(163)	(115)
除稅前溢利		24,095	47,704	49,528	34,465	32,019
所得稅開支	9	(6,542)	(12,129)	(12,307)	(8,176)	(11,388)
年度/期間溢利及 全面收益總額	11	17,553	35,575	37,221	26,289	20,631
下列應佔年度/期間溢利及 全面收益總額：						
— 貴公司擁有人		17,553	35,887	36,940	26,202	20,631
— 非控股權益		-	(312)	281	87	-
		<u>17,553</u>	<u>35,575</u>	<u>37,221</u>	<u>26,289</u>	<u>20,631</u>
每股盈利(人民幣分)						
— 基本	12	<u>7.38</u>	<u>15.09</u>	<u>15.54</u>	<u>11.02</u>	<u>7.91</u>

附錄一

會計師報告

財務狀況表

	附註	貴集團				貴公司
		於十二月三十一日			於	於
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
非流動資產						
於一間附屬公司之投資	35	-	-	-	-	31,625
物業、廠房及設備	14	1,856	2,328	2,440	2,183	-
無形資產	15	-	-	-	4,833	-
遞延稅項資產	16	1,319	1,174	1,359	587	-
使用權資產	17	4,391	3,575	2,433	1,905	-
商譽	18	-	-	1,519	1,519	-
		<u>7,566</u>	<u>7,077</u>	<u>7,751</u>	<u>11,027</u>	<u>31,625</u>
流動資產						
貿易及其他應收款項	19	12,074	19,779	24,841	35,183	7,371
透過損益按公平值計量的 金融資產	20	14,000	20,145	-	-	-
應收關連方款項	21(a)	70,758	59,337	134,970	167,173	23
銀行結餘及現金	22	74,548	107,698	92,750	21,387	2,215
		<u>171,380</u>	<u>206,959</u>	<u>252,561</u>	<u>223,743</u>	<u>9,609</u>
流動負債						
貿易及其他應付款項	23(a)	62,089	86,569	95,203	94,985	5,933
合約負債	23(b)	40,102	52,780	50,205	59,610	-
租賃負債	24	1,188	1,337	1,063	966	-
應付關連方款項	21(b)	20,665	15,907	18,588	912	2,514
稅項負債		9,135	3,761	5,901	6,263	-
		<u>133,179</u>	<u>160,354</u>	<u>170,960</u>	<u>162,736</u>	<u>8,447</u>
流動資產淨額		<u>38,201</u>	<u>46,605</u>	<u>81,601</u>	<u>61,007</u>	<u>1,162</u>
總資產減流動負債		<u>45,767</u>	<u>53,682</u>	<u>89,352</u>	<u>72,034</u>	<u>32,787</u>
非流動負債						
租賃負債	24	3,436	2,653	1,750	1,220	-
淨資產		<u>42,331</u>	<u>51,029</u>	<u>87,602</u>	<u>70,814</u>	<u>32,787</u>
資本及儲備						
繳足資本／股本	25	14,000	33,000	33,000	-	-
儲備		28,331	18,018	54,602	70,814	32,787
貴公司擁有人應佔權益		42,331	51,018	87,602	70,814	32,787
非控股權益		-	11	-	-	-
總權益		<u>42,331</u>	<u>51,029</u>	<u>87,602</u>	<u>70,814</u>	<u>32,787</u>

綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔					小計	非控股 權益	合計
	繳足資本/ 股本	股份溢價	法定儲備	資本儲備	保留溢利			
	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元	人民幣千元 (附註a)	人民幣千元 (附註b)	人民幣千元			
於二零一六年一月一日	14,000	-	1,775	-	9,003	24,778	-	24,778
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	17,553	17,553	-	17,553
轉撥至法定儲備	-	-	1,991	-	(1,991)	-	-	-
於二零一六年十二月三十一日	14,000	-	3,766	-	24,565	42,331	-	42,331
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	35,887	35,887	(312)	35,575
附屬公司之非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	323	323
因集團重組而產生(附註c)	(6,000)	-	-	(200)	-	(6,200)	-	(6,200)
已宣派股息(附註13)	-	-	-	-	(46,000)	(46,000)	-	(46,000)
轉撥至法定儲備	-	-	3,354	-	(3,354)	-	-	-
一間附屬公司發行新股	25,000	-	-	-	-	25,000	-	25,000
於二零一七年十二月三十一日 (按原列)	33,000	-	7,120	(200)	11,098	51,018	11	51,029
初步應用香港財務報告準則 第9號產生之影響(附註3)	-	-	-	-	(356)	(356)	-	(356)
於二零一七年十二月三十一日 (經重列)	33,000	-	7,120	(200)	10,742	50,662	11	50,673
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	36,940	36,940	281	37,221
轉撥至法定儲備	-	-	3,502	-	(3,502)	-	-	-
出售一間附屬公司(附註32)	-	-	-	-	-	-	(194)	(194)
註銷一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	(98)	(98)
於二零一八年十二月三十一日	33,000	-	10,622	(200)	44,180	87,602	-	87,602
期間溢利及全面收益總額	-	-	-	-	20,631	20,631	-	20,631
因集團重組而產生(附註d)	(3,000)	-	-	(16,500)	-	(19,500)	-	(19,500)
已宣派股息(附註13)	-	-	-	-	(35,500)	(35,500)	-	(35,500)
根據集團重組發行一間附屬公司之 新股份(附註e)	1,625	-	-	975	-	2,600	-	2,600
根據集團重組發行股份(附註f)	(31,625)	31,625	-	-	-	-	-	-
發行股份(附註g)	-	14,981	-	-	-	14,981	-	14,981
於二零一九年八月三十一日	-	46,606	10,622	(15,725)	29,311	70,814	-	70,814
未經審核 於二零一七年十二月三十一日 (經重列)	33,000	-	7,120	(200)	10,742	50,662	11	50,673
期間溢利及全面收益總額	-	-	-	-	26,202	26,202	87	26,289
註銷一間附屬公司	-	-	-	-	-	-	(98)	(98)
於二零一八年八月三十一日 (未經審核)	33,000	-	7,120	(200)	36,944	76,864	-	76,864

附註：

- a. 法定儲備指根據相關中華人民共和國（「中國」）法律自於中國成立的附屬公司的年內純利（根據附屬公司的中國法定財務報表）轉撥的金額，直至法定儲備達到該等附屬公司註冊資本的50%。除非用於抵銷累計虧損或增加資本，否則不可減少法定儲備。
- b. 資本儲備指：(1)於集團重組後 貴集團已付代價超出各集團實體（詳情見附註c及附註d）繳足資本的金額；(2)凱宏策略有限公司（「凱宏策略」）支付的注資超過北京鴻坤物業管理有限公司（「北京鴻坤」）於集團重組後的繳足資本（詳情見附註e）；(3)於集團重組後對銷北京鴻坤之股本（詳情見附註f）；及(4)於集團重組後發行 貴公司之股份（詳情見附註g）。
- c. 於截至二零一七年十二月三十一日止年度，北京鴻坤與北京鴻坤偉業房地產開發有限公司（「鴻坤偉業」）及北京萬里縱橫投資有限公司（「萬里縱橫」）（均為 貴集團的同系附屬公司）訂立股權轉讓協議，據此，鴻坤偉業及萬里縱橫各自同意將彼等於北京鴻坤物業管理有限公司（「北京鴻坤物業管理」）及香河鴻坤物業服務有限公司（「香河鴻坤」）、東方鴻坤瑞邦物業服務有限公司（「東方鴻坤」）的全部股權轉讓予北京鴻坤，總現金代價為人民幣6,200,000元，該等實體在中國從事提供物業管理服務。人民幣200,000元乃借計入資本儲備，作為視作分派。
- d. 於二零一八年十二月二十八日，北京鴻坤與鴻坤集團有限公司（「鴻坤控股」）（由控股股東共同控制）的附屬公司北京鴻坤創新產業投資有限公司（「鴻坤創新」）訂立股權轉讓協議，據此，鴻坤創新同意以總現金代價人民幣13,700,000元轉讓其於北京雲時代企業運營管理有限公司（「雲時代」）及北京鴻坤谷企業運營管理有限公司（「鴻坤谷」）的全部權益予北京鴻坤。於二零一八年十二月二十八日，北京鴻坤與鴻坤控股訂立股權轉讓協議，據此，鴻坤控股同意將其於鴻坤（北京）商業管理有限公司（「鴻坤商業管理」，該企業主要從事提供物業管理服務）的全部股權轉讓予北京鴻坤，總現金代價為人民幣5,800,000元。總代價人民幣19,500,000元已支付，且該交易已於截至二零一九年八月三十一日止八個月內完成。餘額人民幣16,500,000元乃借計入資本儲備，作為視作分派。
- e. 於二零一九年二月十八日，根據注資協議，凱宏策略以現金代價人民幣2,600,000元收購北京鴻坤經擴大股權約5.14%。於現金代價人民幣2,600,000元中，人民幣1,625,000元計入北京鴻坤的註冊資本，餘下人民幣975,000元計入北京鴻坤的資本儲備。該交易已於二零一九年五月十五日完成。
- f. 於二零一九年五月二十日，鴻坤控股、寧夏億潤創智投資中心（有限合夥）（「寧夏億潤」）、北京億潤創業投資有限公司（「北京億潤」）、北京鴻坤瑞邦投資中心（有限合夥）（「鴻坤投資」）及及凱宏策略各自與燁星（香港）控股有限公司（「燁星（香港）」）訂立股權轉讓協議，據此，鴻坤控股、寧夏億潤、北京億潤、鴻坤投資及凱宏策略將於北京鴻坤的全部股權轉讓予燁星（香港），總代價為人民幣31,625,000元，乃根據北京鴻坤當時的註冊股本而釐定。該交易已於二零一九年七月二日完成。於二零一九年五月三十一日，盛達豐控股有限公司（「盛達豐」）及凱宏策略各自訂立認購協議，據此，盛達豐及凱宏策略分別同意認購7,925股及429股 貴公司股份，代價分別相等於人民幣30,000,000元及人民幣1,625,000元，乃根據北京鴻坤當時的註冊股本而釐定。總認購價已於二零一九年六月三日結清。
- g. 於二零一九年六月三日， 貴公司與凱宏策略訂立認購協議，據此，凱宏策略同意以代價約17,028,000港元（相當於人民幣14,981,000元）認購1,645股 貴公司股份。有關代價已於二零一九年六月六日以現金悉數結清。

綜合現金流量表

附註	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
經營活動					
除稅前溢利	24,095	47,704	49,528	34,465	32,019
經調整：					
物業、廠房及設備折舊	463	474	625	422	454
使用權資產折舊	1,245	1,534	1,308	872	639
無形資產攤銷	-	-	-	-	167
出售物業、廠房及設備的虧損	11	14	35	34	-
利息收入	(2,819)	(2,501)	(211)	(164)	(59)
出售一間附屬公司之收益	-	-	(37)	-	-
註銷一間附屬公司之收益	-	-	(98)	(98)	-
貿易及其他應收款項的減值虧損	(147)	(610)	(1,691)	(1,432)	(614)
租賃負債之利息	333	315	245	163	115
營運資金變動前的經營現金流量	23,181	46,930	49,704	34,262	32,721
貿易及其他應收款項增加	(1,962)	(2,825)	(840)	(8,135)	(2,631)
應收關連方款項減少(增加)	10,897	(10,230)	(63,829)	(41,889)	17,010
透過損益按公平值計量的金融資產(增加)減少	(9,000)	(6,145)	20,145	(24,535)	-
貿易及其他應付款項增加(減少)	18,337	20,803	8,878	1,416	(1,980)
合約負債增加(減少)	7,798	10,653	(4,605)	3,711	9,405
經營所得(所用)的現金已付所得稅	49,251	59,186	9,453	(35,170)	54,525
	(2,527)	(17,357)	(10,353)	(8,177)	(10,255)
經營活動所得(所用)現金淨額	46,724	41,829	(900)	(43,347)	44,270

附錄一

會計師報告

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
		二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
						(未經審核)
投資活動						
向關連方墊款		(73,130)	(165,675)	(61,100)	(45,894)	(270,584)
購置物業、廠房及設備		(1,439)	(957)	(686)	(387)	(197)
購置無形資產		-	-	-	-	(5,000)
獲關連方還款		63,346	153,626	49,296	14,933	200,817
獲償還應收一間同系附屬公司貸款		-	33,700	-	-	-
已收利息		2,819	2,501	211	164	59
出售物業、廠房及設備的 所得款項		254	54	-	-	-
收購附屬公司之淨現金流入 (流出)	26	-	1,374	(2,618)	(2,618)	-
出售一間附屬公司之淨現金 流出(流入)	32	-	-	(244)	-	275
投資活動(所用)所得現金淨額		(8,150)	24,623	(15,141)	(33,802)	(74,630)

附錄一

會計師報告

附註	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
融資活動					
獲關連方墊款	15,665	7,229	18,470	14,910	23,084
向關連方還款	(6,879)	(11,987)	(15,789)	(15,657)	(20,237)
租賃負債之已付本金	(1,012)	(1,352)	(1,343)	(896)	(738)
租賃負債之已付利息	(333)	(315)	(245)	(163)	(115)
來自附屬公司之非控股股東注資	-	323	-	-	-
已付發行成本	-	-	-	-	(5,609)
一間附屬公司發行新股之					
所得款項	-	25,000	-	-	2,600
發行股份之所得款項	-	-	-	-	46,606
已付股息	-	(46,000)	-	-	(35,500)
就收購共同控制下的附屬公司					
向 貴集團同系附屬公司付款	-	(6,200)	-	-	(51,125)
融資活動所得(所用)現金淨額	7,441	(33,302)	1,093	(1,806)	(41,034)
現金及現金等值項目					
增加(減少)淨額	46,015	33,150	(14,948)	(78,955)	(71,394)
年/期初之現金及現金等值項目	28,533	74,548	107,698	107,698	92,750
外匯匯率變動之影響	-	-	-	-	31
年/期末之現金及現金等值項目， 即銀行結餘及現金	74,548	107,698	92,750	28,743	21,387

過往財務資料附註

1. 一般資料

貴公司於二零一九年三月二十六日根據開曼群島公司法第22章（一九六一年第3號法例，經綜合及修訂）於開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處地址及主要營業地點於該文件「公司資料」一節闡明。

貴公司的直接控股公司為盛達豐。該公司於英屬處女群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。其最終控股公司為偉賦控股有限公司（「偉賦」）（一家於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的有限公司），該公司由趙偉豪先生控制。

於二零一八年六月二十九日，北京鴻坤獲批准其股份將於中國的全國中小企業股份轉讓系統（「新三板」）掛牌（股份代號：872889）。其股份於二零一八年八月一日在新三板開始買賣。在二零一八年十一月二十七日，北京鴻坤的股東決定自願將北京鴻坤的股份從新三板終止掛牌。終止掛牌於二零一八年十二月十九日完成。

貴公司的主要業務為投資控股。其附屬公司主要從事提供物業管理服務及商業營運服務，貴公司附屬公司詳情載於附註31。

過往財務資料以人民幣呈列，與貴公司的功能貨幣相同。

由於貴公司註冊成立所在司法權區並無法定審核規定，故貴公司自其註冊成立日期以來並無編製法定財務報表。

2. 過往財務資料的編製及呈列基準

過往財務資料已根據附註4所載會計政策編製，有關政策符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及合併會計原則。

於集團重組前，北京鴻坤及其附屬公司（統稱「經營附屬公司」）由寧夏億潤創智投資中心（有限合夥）（「寧夏億潤」）、北京億潤創業投資有限公司（「北京億潤」）、鴻坤控股、北京鴻坤瑞邦投資中心（有限合夥）（「鴻坤投資」）擁有，並最終由趙偉豪先生（趙彬先生及吳虹女士之子）、趙彬先生及吳虹女士（統稱為「控股股東」）控制。於籌備貴公司股份於聯交所首次[編纂]時，貴集團現時旗下公司進行下述集團重組（「集團重組」）。

集團重組的主要步驟如下：

於二零一八年十二月二十五日，北京鴻坤與廣州諾登電梯服務有限公司（「廣州諾登」）訂立股權轉讓協議，後者為河北鴻坤諾登機械設備安裝工程有限公司（「河北鴻坤諾登」）的獨立第三方及非控股股東，據此，北京鴻坤同意將河北鴻坤諾登的全部股權轉讓予廣州諾登，現金代價為人民幣275,000元。於出售完成時，北京鴻坤失去河北鴻坤諾登的控制權。

為進行業務合併及促進集中管理，於二零一八年十二月二十八日，北京鴻坤以總現金代價人民幣13,700,000元向貴集團同系附屬公司鴻坤創新收購雲時代及鴻坤谷的全部股權。該等新收購實體在中國從事提供物業管理服務。該交易於截至二零一九年八月三十一日止八個月內完成。

於二零一八年十二月二十八日，北京鴻坤與鴻坤控股訂立股權轉讓協議，據此，北京鴻坤以現金代價人民幣5,800,000元向鴻坤控股收購其於鴻坤商業管理的全部股權。該股權轉讓於截至二零一九年八月三十一日止八個月內完成。

於二零一八年十二月二十九日，北京鴻坤的股東通過決議案批准（其中包括）將北京鴻坤從一家股份有限公司轉為一家有限責任公司。該變更已於二零一九年二月十三日完成。

於二零一九年二月十八日，根據注資協議，凱宏策略以現金代價人民幣2,600,000元收購北京鴻坤經擴大股權約5.14%。於現金代價人民幣2,600,000元中，人民幣1,625,000元計入北京鴻坤的註冊資本，餘下人民幣975,000元計入北京鴻坤的資本儲備。注資完成後，北京鴻坤的註冊資本由人民幣30,000,000元增加至人民幣31,625,000元。北京鴻坤其後轉變為中外合資企業，由寧夏億潤、北京億潤、鴻坤控股、鴻坤投資及凱宏策略分別擁有約36.05%、30.36%、18.97%、9.49%及5.14%。

以下乃有關註冊成立投資控股公司的步驟：

於二零一九年三月五日，偉賦於英屬處女群島註冊成立為股份有限公司，並獲授權發行最多50,000股每股面值0.01美元的單一類別股份。於同日，偉賦按面值分別向趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生配發及發行9,862股、100股及38股股份。偉賦其後分別由趙偉豪先生、吳虹女士及趙彬先生擁有98.62%、1%及0.38%。

於二零一九年三月五日，盛達豐於英屬處女群島註冊成立為股份有限公司，並獲授權發行最多50,000股每股面值0.01美元的單一類別股份。於同日，盛達豐按面值向偉賦配發及發行10,000股股份。盛達豐自此成為偉賦的直接全資附屬公司。

於二零一九年三月二十六日，貴公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司的初始法定股本為390,000港元，分為39,000,000股每股面值0.01港元的股份。與同日，貴公司的一股認購股份按面值配發及發行予一名獨立第三方，該獨立第三方其後按面值將該股份轉讓予盛達豐。於二零一九年五月三十一日，貴公司按面值向盛達豐配發及發行7,925股入賬列為繳足股款的股份。貴公司其後由盛達豐全資擁有。

於二零一九年四月四日，燁星控股有限公司（「燁星控股」）於英屬處女群島註冊成立為股份有限公司，並獲授權發行最多5,000,000股每股面值0.01美元的股份。於同日，燁星控股按面值向貴公司配發及發行一股股份。燁星控股自此成為貴公司的直接全資附屬公司。

於二零一九年四月十二日，燁星（香港）於香港註冊成立為有限公司。於同日，10,000股燁星（香港）股份按現金代價10,000港元配發及發行予燁星控股，燁星（香港）自此成為貴公司的間接全資附屬公司。

根據日期為二零一九年五月二十日的買賣協議，寧夏億潤、北京億潤、鴻坤控股、鴻坤投資及凱宏策略作為賣方出售而燁星（香港）作為買方收購北京鴻坤的全部股權，代價為人民幣31,625,000元，該代價乃根據北京鴻坤當時的總註冊資本釐定。代價已於二零一九年七月二日悉數結清。於該收購事項完成後，北京鴻坤由燁星（香港）全資擁有，並成為貴公司的一間間接全資附屬公司。

於二零一九年五月三十一日，盛達豐及凱宏策略各自訂立一份認購協議，據此，盛達豐及凱宏策略分別同意認購7,925股及429股貴公司股份，代價分別為人民幣30,000,000元及人民幣1,625,000元，代價乃參考北京鴻坤當時的註冊股本釐定。總認購價於二零一九年六月三日結清。於該認購事項完成後，貴公司其後由盛達豐及凱宏策略分別擁有94.86%（7,926股股份）及5.14%（429股股份）。

於二零一九年六月三日，貴公司與凱宏策略訂立認購協議，據此，凱宏策略同意以代價約17,028,000港元（相當於人民幣14,981,000元）認購1,645股貴公司股份。有關代價已於二零一九年六月六日以現金悉數結清。於該認購事項完成後，貴公司其後由盛達豐及凱宏策略分別擁有79.26%（7,926股股份）及20.74%（2,074股股份）。

集團重組已於二零一九年七月二日完成。貴集團(包括貴公司、燁星控股、燁星(香港)及由北京鴻坤持有的營運附屬公司)於往績記錄期內及集團重組前後一直受控股股東共同控制。因此，倘貴公司一直為貴集團的控股公司，其將被視為持續經營實體且過往財務資料已妥為編製。

貴集團截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零一九年八月三十一日止八個月的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，包括貴集團旗下公司(包括附註31所述於往績記錄期內註銷的附屬公司及於二零一八年十二月二十五日出售的河北鴻坤諾登)的財務表現、權益變動及現金流量，並按猶如現時的集團架構於整個往績記錄期，或自彼等各自的註冊成立／成立／收購日期以來(以較短期間為準)一直存在而編製。

貴集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表已妥為編製，以按集團實體財務報表所示賬面值(於該等日期存續)呈列貴集團現時旗下公司的資產及負債(計及各自註冊成立／成立／收購日期(倘適用))。

3. 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

為編製及呈列往績記錄期的過往財務資料，貴集團於整個往績記錄期一直貫徹應用於自二零一八年及二零一九年一月一日開始的財政年度生效的香港財務報告準則(包括香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」)(「香港財務報告準則第15號」)及香港財務報告準則第16號「租賃」(「香港財務報告準則第16號」)(惟貴集團於二零一八年一月一日採納的香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)及於二零一八年一月一日前採納的香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」(「香港會計準則第39號」)除外)。

香港財務報告準則第9號「金融工具」

自二零一八年一月一日以來，貴集團已採用香港財務報告準則第9號，香港財務報告準則第9號就：1)金融資產及金融負債的分類和計量、2)金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計引入新規定。

貴集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對二零一八年一月一日(初次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量要求(包括減值)，而並無對已於二零一八年一月一日終止確認的金融工具應用相關要求。於二零一七年十二月三十一日的賬面值與二零一八年一月一日的賬面值之間的差額於期初保留溢利及權益的其他部分確認，且並無重列比較資料。

因此，截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的若干資料未必與根據香港會計準則第39號編製之有關資料具可比性。

金融資產及負債的分類及計量

所有已確認金融資產及金融負債將繼續按此前根據香港會計準則第39號相同的基準計量。

金融資產減值

於二零一八年一月一日，貴公司董事根據香港財務報告準則第9號要求使用毋須花費過度成本或精力而可獲取之合理且有根據的資料審閱及評估貴集團現有金融資產之減值。評估結果及其影響載列如下。

首次應用香港財務報告準則第9號的影響概要

貴集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，該預期信貸虧損對所有貿易應收款項(包括應收關連方貿易相關款項)使用全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共享信貸風險特徵分組並使用具適當分組的撥備矩陣集體予以評估及／或乃就具有重要結餘的債務人個別予以評估。

按攤銷成本計量的其他金融資產的虧損撥備主要包括其他應收款項、應收關連方非貿易相關款項及銀行結餘，以12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)基準計量，自首次確認後信貸風險並無顯著增加。

就銀行結餘而言，貴集團僅與聲譽卓著且獲國際信貸評級機構給予高信貸評級之銀行進行交易。並無有關該等銀行違約的近期記錄。預期信貸虧損可忽略不計。

就其他應收款項而言，貴集團管理層基於歷史結算記錄及過往經驗對可收回程度進行定期評估。根據貴集團管理層的評估，其他應收款項的預期信貸虧損並不重大。

就應收關連方款項而言，貴集團已考慮到違約歷史、該等交易對手持續部分結算以及考慮到鴻坤偉業的財務能力及良好信貸評級，推斷貴集團應收關連方款項的未償還結餘的固有信貸風險並不重大。

因此，於二零一八年一月一日並無就其他金融資產確認虧損撥備。

於二零一八年一月一日，額外虧損撥備人民幣356,000元已於保留溢利中確認。額外虧損撥備將從虧損撥備賬中扣除。

下表說明於首次採納日期二零一八年一月一日香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號項下金融資產的減值。

	保留溢利
	人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日的期末結餘－香港會計準則第39號	11,098
首次採用香港財務報告準則第9號的影響：	
重新計量	
－預期信貸虧損模式項下的減值	(356)
於二零一八年一月一日的期初結餘	<u>10,742</u>
於二零一七年十二月三十一日的貿易應收款項虧損撥備與於二零一八年一月一日的期初虧損撥備對賬如下：	
	貿易應收款項 虧損撥備
	人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日－香港會計準則第39號	1,234
透過期初保留溢利重新計量之金額	356
於二零一八年一月一日	<u>1,590</u>

貴集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務的定義 ³
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出售或 注入資產 ¹
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 ⁴

- ¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效
- ² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效
- ³ 就收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間當時或開始之後的業務合併及資產收購生效
- ⁴ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

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」

該等修訂本就作出重要判斷引入額外指引及解釋，從而改進重大的定義。該等修訂本亦整合所有香港財務報告準則的定義，並將於 貴集團於二零二零年一月一日開始的年度期間強制生效。預期應用該等修訂本不會對 貴集團的財務狀況及表現產生重大影響，但可能會影響可見將來的綜合財務報表的呈列及披露。

香港財務報告準則第3號（修訂本）「業務的定義」

香港財務報告準則第3號（修訂本）澄清並為業務的定義提供額外指引。該等修訂澄清，對於視為業務的一組完整經營活動及資產，須至少包括對創造產出的能力作出重大貢獻的投入及實質性流程。倘並無包括創造產出所需的所有投入及流程，業務亦可存在。該等修訂取消對市場參與者能否獲得業務並繼續創造產出的評估，而是關注所獲得的投入及所獲得的實質性流程是否對創造產出的能力作出重大貢獻。該等修訂亦縮小產出的定義，專注於提供予客戶的商品或服務、投資收入或日常經營活動的其他收入。此外，該等修訂提供指引以評估所獲得的流程是否屬實質性，並引入可選的公平值集中測試，從而允許對所獲得的一組經營活動及資產是否不屬於業務進行簡化評估。該等修訂將於 貴集團自二零二零年一月一日開始的年度期間強制生效。

貴集團管理層預期於可見未來應用新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對 貴集團的財務狀況及表現構成重大影響。

4. 重大會計政策

過往財務資料已按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製。此外，過往財務資料包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例規定的適用披露事項。

如下文載列的會計政策所說明，過往財務資料乃於各報告期末按歷史成本基準編製（按公平值計量的若干金融工具除外）。

歷史成本一般根據換取商品及服務所付代價的公平值計算。

主要會計政策載列如下：

綜合基準

過往財務資料包括 貴公司及其附屬公司以及由彼等控制的公司的財務報表。 貴公司在以下情況下取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 就來自參與被投資方業務的可變回報承受風險或享有權利；及
- 可行使權力以影響其回報。

倘事實及情況顯示上述控制權三個因素中的一個或以上發生變化， 貴集團會重新評估其是否擁有被投資方的控制權。

當 貴集團取得附屬公司或業務的控制權時，開始對附屬公司或業務綜合入賬，並於 貴集團失去對該附屬公司或業務的控制權時終止綜合入賬。具體而言，於年／期內所收購或出售的附屬公司的收入及開支由 貴集團取得控制權當日起直至 貴集團不再對該附屬公司或業務擁有控制權之日止計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收益各項目歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益。附屬公司或業務的全面收益總額歸於 貴公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

如必要，附屬公司的財務報表會作出調整，以令其會計政策與 貴集團的會計政策一致。

貴集團成員公司之間交易所產生的所有集團內公司間資產、負債、權益、收入、開支及現金流量均在綜合入賬時全數對銷。

貴集團於現有附屬公司之擁有權權益變動

倘 貴集團於現有附屬公司之擁有權權益變動並無導致 貴集團失去對附屬公司之控制權，則該等變動入賬列作權益交易。 貴集團相關權益部分及非控股權益之賬面值乃予以調整，以反映其於附屬公司相對權益之變動，包括按照 貴集團與非控股權益之權益比例，將 貴集團與非控股權益之間的相關儲備重新歸屬。

涉及共同控制實體或業務的業務合併的合併會計法

過往財務資料包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自合併實體或業務首次受控股股東控制當日起已合併處理。

就控股方而言，合併業務的資產淨值乃採用現有賬面值綜合入賬。概無就商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債之淨公平值權益超出於合同控制合併時（以控股方之權益持續為限）之成本之確認金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自合併業務首次處於共同控制下之日期以來（以較短者為準，而不論共同控制合併之日期）之業績。

業務合併

收購業務(共同控制下的業務合併除外)採用收購會計入賬。業務合併之轉讓代價按公平值計量，而計算方法為 貴集團所轉讓之資產之收購日期公平值、貴集團向被收購方前擁有人承擔之負債及 貴集團就交換被收購方控制權而發行之股本權益之總和。收購相關費用一般於產生時在損益確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債乃於收購日期按公平值確認，惟以下情況除外：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排之相關負債或資產分別按香港會計準則第12號*所得稅*及香港會計準則第19號*僱員福利*確認及計量；及
- 被收購方以股份為基礎之付款安排或以 貴集團訂立以股份為基礎之付款安排取代被收購方以股份為基礎之付款安排相關之負債或股本工具乃於收購日期根據香港財務報告準則第2號計量；及
- 根據香港財務報告準則第5號*持作出售之非流動資產及已終止經營業務*分類為持作出售之資產(或出售組別)按該準則計量。

商譽以所轉讓之代價、於被收購方之任何非控股權益所佔金額及收購方以往持有之被收購方股本權益之公平值(如有)之總和，超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之淨值之差額計量。倘經過評估後，所收購可識別資產與所承擔負債於收購日期之淨值高於轉讓之代價、非控股權益於被收購方應佔金額以及收購方以往持有被收購方股權之公平值(如有)之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔相關附屬公司資產淨值之非控股權益，可初步按非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例或按公平值計量。

商譽

因業務收購產生的商譽乃按於業務收購日期確定的成本(請參閱上述會計政策)減累計減值虧損(如有)列賬。

為進行減值測試，商譽會被分配至預期因合併的協同效應而得益的 貴集團各個現金產生單位(或現金產生單位組別)，即就內部管理而言監察商譽的最低層面及不大於經營分部。

獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)會每年或於該單位出現可能減值的跡象時更頻密地進行減值測試。就於報告期內收購事項產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位(或現金產生單位組別)於該報告期結束前進行減值測試。倘現金產生單位的可收回金額少於其賬面值，則減值虧損會先分配以扣減任何商譽的賬面值，其後按該單位(或現金產生單位組別)內各資產的賬面值的比例分配至其他資產。任何商譽減值虧損直接於損益內確認，且於隨後期間不會撥回。

出售有關現金產生單位後，商譽的應佔金額乃計入釐定出售損益金額內。

於一間附屬公司之投資

於一間附屬公司之投資於 貴公司之財務狀況表內按成本減任何已識別減值虧損列賬。

物業、廠房及設備

持作生產或供應產品或服務或作行政用途的物業、廠房及設備按成本減其後之累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

物業、廠房及設備項目乃在扣除剩餘價值後，採用直線法在其估計可使用年期撇銷其成本確認折舊。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法會於各報告期末檢討，而任何估計變動的影響均按未來基準入賬。

物業、廠房及設備項目於出售或預期持續使用該資產不會產生未來經濟利益時終止確認。物業、廠房及設備項目在出售或報廢時產生的任何收益或虧損，乃釐定為出售所得款項與該資產賬面值的差額，並在損益內確認。

單獨收購之無形資產

單獨收購並且可使用年期有限之無形資產，按成本減累計攤銷及累計耗蝕入賬。可使用年期有限的無形資產之攤銷於估計可使用年內按直線法確認。估計可使用年期及攤銷方法於各報告期末予以檢討，其任何估計變動的影響按前瞻性基準入賬。

有形及無形資產的減值(商譽除外)(參閱上文有關商譽的會計政策)

於各報告期末，貴集團檢討其可使用年期有限的有形及無形資產的賬面值，以確定是否有任何跡象顯示該等資產已發生減值虧損。倘存在任何此類跡象，則會對相關資產的可收回金額作出估計，以確定減值虧損(如有)的程度。

倘無法估計個別資產的可收回金額，則貴集團會估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。倘能確認一個合理且一致的分配基準，則公司資產亦會獲分配至個別現金產生單位，倘不能分配至個別現金產生單位，則應將公司資產按能確認的合理且一致的基準分配至最小的現金產生單位組別。

可收回金額是指公平值減出售成本與使用價值中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會採用除稅前貼現率折現至其現值，該除稅前貼現率反映對貨幣時間價值的當前市場評估及該資產(或現金產生單位)特有的風險(未對風險調整估計未來現金流量)。

倘資產(或現金產生單位)的可收回金額估計將少於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)的賬面值會減少至其可收回金額。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減少任何商譽的賬面值(如適用)，然後按比例根據該單位各資產的賬面值分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可確定)及零之中的最高值。已另行分配至資產的減值虧損數額按比例分配至該單位的其他資產。減值虧損會即時於損益中確認。

倘減值虧損其後撥回，則該資產(或現金產生單位)的賬面值會增至其修改後的估計可收回金額，但增加的賬面值不應超過過往年度並無就該資產(或現金產生單位)確認減值虧損而原應釐定的賬面值。減值虧損撥回隨即於損益中確認。

租賃

貴集團作為承租人

貴集團於訂立合約時評估合約是否包含租約。貴集團就租賃開始日期其作為承租人的所有租賃協議確認使用權資產及相應的租賃負債，惟短期租賃(定義為租賃期為12個月或少於12個月)及低價值資產租賃除外。就該等租賃而言，貴集團於租期內以直線法將租賃付款確認為經營開支，除非另有系統基準更能代表租賃資產的經濟利益消耗時間模式。

租賃負債初步按於開始日期未支付的租賃付款的現值計量，並使用租賃中隱含的比率貼現。如無法確定該利率，則 貴集團採用其於初次應用日期增量借款利率。

租賃負債計量中包含的租賃付款包括：

- 固定租賃付款(包括實質固定付款)，減去任何租賃獎勵；
- 可變租賃付款，其取決於一項指數或利率；
- 承租人根據剩餘價值擔保預期應付金額；
- 如承租人合理地確定行使期權，則購買期權的行使價；及
- 如租賃期反映行使選擇權終止租賃，則支付終止租賃的罰款。

租賃負債在綜合財務狀況表中單獨列示。

租賃負債其後按增加賬面值以反映租賃負債利息(使用實際利率法)及減少賬面值以反映所作出租賃付款計量。

貴集團於以下情況會重新計量租賃負債(並對相關使用權資產作出相應調整)：

- 租賃期已變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在此情況下，租賃負債使用於重新評估日期經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量。
- 租賃付款因指數或利率變動或有擔保剩餘價值下預期付款變動而出現變動，在此情況下，租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量(除非租賃付款由於浮動利率改變而有所變動，在該情況下則使用經修訂貼現率)。
- 租賃合約經修訂且租賃修訂不會作為單獨租賃入賬，在此情況下，租賃負債使用於重新評估日期經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款重新計量。

使用權資產包括相應租賃負債的初始計量，在開始日期或之前支付的租賃付款以及任何初始直接成本。有關款項其後按成本減累計折舊及減值虧損計量。

當 貴集團承擔拆除及移除租賃資產的成本責任、恢復其所在地點或將相關資產恢復至租賃條款及條件所規定狀況時，則根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」確認及計量撥備。成本包含在相關使用權資產之中，除非有關成本乃用於生產存貨。

使用權資產在租賃期及相關資產的有效期(以較短者為準)折舊。倘若租賃轉讓相關資產的所有權或使用權資產的成本反映 貴集團預期行使購買選擇權，則相關使用權資產在相關資產的使用年限內折舊。折舊自租賃開始日期開始計算。

使用權資產於綜合財務狀況表內單獨呈列。

已付可退換租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號金融工具入賬，並初步按公平值計量。初始確認時對公平值的調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產的成本。

貴集團採用香港會計準則第36號釐定使用權資產有否減值，並計及上述任何已識別減值虧損。

作為實際的權宜之計，香港財務報告準則第16號允許承租人毋須將非租賃部分與租賃部分予區分，而是將各租賃部分及任何相關的非租賃部分作為單一組成部分入賬。貴集團選擇使用有關實際權宜之計。

收益確認

收益確認為描述向客戶轉讓承諾服務的收益金額，應為能反映該實體預期就交換該等服務有權獲得的代價。具體而言，貴集團引入確認收益的五個步驟：

- 第一步：識別與客戶訂立的合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中的履約責任
- 第五步：於貴集團完成履約責任時(或就此)確認收益

貴集團於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關服務的「控制權」轉讓予客戶時確認收益。

服務控制權可能隨著時間或於某一時刻轉移。倘出現以下情況，服務控制權會隨著時間轉移：

- 客戶在貴集團履約之同時取得及消費其履約所提供之利益；
- 於貴集團履約時，其履約創造或增強由客戶控制之資產；或
- 貴集團之履約並無創造一項可被其用於替代用途之資產，並且貴集團具有就迄今為止已完成之履約部分獲得客戶付款之可執行權利。

倘服務控制權隨時間轉移，則收益於合約期間參照完全履行相關履約義務的進展情況確認。否則，收益於客戶取得服務控制權時確認。

合約資產及合約負債

合約資產指貴集團就換取貴集團已向客戶轉讓的商品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)，根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指貴集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需時間推移。

合約負債指貴集團因已向客戶收取代價(或已到期代價)，而須向客戶轉讓商品或服務的責任。

貴集團向物業開發商、業主及住戶提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務。提供服務產生的收益於提供服務的期間按時間確認。

隨時間確認收益：計量完全履行履約責任之進度

產出法

根據產出法計量完全履行履約責任之進度，即以直接計量迄今已轉讓予客戶之服務價值相對於根據合約承諾之餘下服務為基準確認收益，有關方法最能反映 貴集團於轉讓服務控制權方面之履約情況。

委託人與代理人

當另一方從事向客戶提供服務， 貴集團釐定其承諾之性質是否為提供指定服務本身之履約義務（即 貴集團為委託人）或安排由另一方提供該等服務（即 貴集團為代理人）。

倘 貴集團在向客戶轉讓服務之前控制指定服務，則 貴集團為委託人。

倘 貴集團之履約責任為安排另一方提供指定的服務，則 貴集團為代理人。在此情況下，在將服務轉讓予客戶之前， 貴集團不控制另一方提供的指定服務。當 貴集團為代理人時，應就為換取另一方安排提供的指定服務預期有權取得之任何收費或佣金之金額確認收益。

物業管理服務

對於按包幹制所管物業產生的物業管理服務費收入，倘 貴集團擔當負責人及主要負責向業主提供物業管理服務， 貴集團確認自業主已收或應收費用（為固定金額）為其收益及確認所有相關物業管理成本為其服務成本。對於按酬金制所管物業產生的物業管理服務費收入， 貴集團作為代理人， 貴集團按淨額確認其收入。按酬金制， 貴集團收取預先確定的百分比，介乎已收物業管理費總額的10%。物業管理服務協議項下的任何直接成本應由業主及住戶承擔。

物業開發商相關服務

向物業開發商及其他物業管理服務公司提供的物業開發商相關服務主要包括物業規劃及設計諮詢服務、交付前檢查服務、協銷服務、交付後維修服務或此等服務的組合。 貴集團同意客戶預付的各項服務的價格，並基於每月完成服務的實際水平向客戶發出每月賬單。

增值服務

就增值服務而言，其包括涵蓋公用事業服務、家居維修及保養服務以至滿足業主及住戶日常需求的其他增值服務的社區相關服務。收益於提供相關增值服務期間隨時間／於某個時點確認。交易付款於增值服務提供予客戶時即時到期。

外幣

編製個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）所進行之交易乃按交易當日之現行匯率確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目乃按該日之當時匯率重新換算。以外幣計值並按公平值入賬之非貨幣項目按釐定公平值之日之當時匯率重新換算。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目則不予重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額，於其產生期間在損益內確認。

退休福利成本

向定額供款退休福利計劃及政府管理的退休福利計劃作出的付款於僱員提供服務並有權享有該付款時確認為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利於僱員提供服務時確認，按預期將予支付的未貼現福利金額確認。所有短期僱員福利為開支，除非香港財務報告準則另有要求或允許把福利納入資產成本內。

僱員累計福利(如工資及薪金以及年假)經扣除任何已付金額後，確認為負債。

稅項

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項的總和。

即期應付稅項乃按年／期內應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表呈報的除稅前溢利不同，乃由於其排除在其他年度／期間應課稅或可扣稅的收入或開支項目，並進一步排除從未課稅或扣稅的項目。貴集團的即期稅項負債乃按各報告期末前已實施或實質上已實施的稅率計算。

遞延稅項按過往財務資料中資產及負債的賬面值與計算應課稅溢利時使用的相應稅基的暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般僅在可能有應課稅溢利供可扣稅暫時差額抵銷時，方會就所有可扣稅暫時差額確認。倘暫時差額源自商譽或對應課稅溢利及會計溢利均不造成影響的交易中初步確認(除業務合併外)的其他資產及負債，則不會確認該等資產及負債。

此外，倘暫時差額源自初步確認的商譽，則不會確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債乃就與附屬公司的投資相關的應課稅暫時差額予以確認，惟貴集團能控制暫時差額的撥回及暫時差額可能於可見將來不會撥回則作別論。與該等投資相關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產，僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額的利益且預期於可見將來可以撥回時予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末作出檢討，並於不再有足夠應課稅溢利令致全部或部分資產可以收回時作出相應調減。

遞延稅項資產及負債乃按預期於償還負債或變現資產期間適用的稅率(以報告期末已實施或實質上已實施的稅率(及稅法)為基準)計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映貴集團於各報告期末預期收回或償還其資產及負債的賬面值的方式將產生的稅務後果。

即期及遞延稅項於損益確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者除外，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。倘因業務合併的初步會計方法而產生即期或遞延稅項，有關稅務影響會計入業務合併的會計方法內。

金融工具

金融資產及金融負債於集團實體成為工具合約條文的訂約方時於綜合財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。初步確認時，收購或發行金融資產及金融負債產生的直接交易成本將在適當時加入金融資產或金融負債的公平值或從金融資產或金融負債的公平值中扣除。收購透過損益按公平值計量（「透過損益按公平值計量」）的金融資產或金融負債直接產生的交易成本立即於損益內確認。所有以常規方式購入或出售之金融資產均按買賣日期基準確認及終止確認。以常規方式購入或出售指須於市場規定或慣例所訂時限內交付資產之金融資產購入或出售。

實際利率法

實際利率法是計算金融資產或金融負債的攤銷成本及於相關期間分配利息收入的方法。實際利率為於金融資產或金融負債的預計年期或（如適用）較短期間內可將估計未來現金收入及付款（包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）準確貼現至初步確認的賬面淨值的比率。

債務工具的利息收入按實際利率基準確認及計入「其他收入」之項目中。

香港會計準則第39號項下的金融資產（於二零一八年一月一日前適用的會計政策）

貴集團的金融資產分類為貸款及應收款項以及透過損益按公平值計量的金融資產。該分類基於金融資產的性質及目的，並於初步確認時釐定。

透過損益按公平值計量的金融資產

當金融資產持作買賣時，金融資產歸類為透過損益按公平值計量。

倘金融資產屬下列情況，則歸類為持作買賣：

- 主要為於不久將來出售而購入；或
- 於初步確認時構成 貴集團合併管理之已識別金融工具組合一部份，且具有近期實際短期獲利模式；或
- 屬於未被指定之衍生工具，並可有效作為對沖工具。

透過損益按公平值計量的金融資產會按公平值列賬，因重新計量產生的任何收益或虧損於損益中確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括於金融資產賺取的任何股息但包括利息，並計入「其他收益或虧損」之項目中。公平值按附註29(c)所述方式釐定。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可予釐定付款而於活躍市場並無報價的非衍生金融資產。初始確認後，貸款及應收款項（包括貿易及其他應收款項、應收關連方款項以及銀行結餘及現金）均採用實際利率法按攤銷成本減任何減值列賬（請參閱下文有關金融資產減值的會計政策）。

金融資產減值

於各報告期末，會就金融資產(透過損益按公平值計量者除外)是否有減值跡象進行評估。如有客觀證據顯示估計未來現金流量因於初始確認貸款及應收款項後發生的一項或多項事件而受到影響時，則貸款及應收款項發生減值。

減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對手出現嚴重財務困難；
- 違約，如拖欠或未能繳付利息及本金；或
- 借款人可能將面臨破產或財務重組。

應收款項組合出現減值的客觀證據可包括 貴集團的過往收款經驗、組合中出現延誤還款的次數增加，以及國家或地方經濟狀況出現與拖欠應收款項有關連的顯著變化。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，已確認減值虧損的金額為資產賬面值與按照金融資產的原實際利率貼現的估計未來現金流量的現值之間的差額。

所有金融資產的減值虧損直接於金融資產的賬面值中扣減，惟貿易及其他應收款項則除外，其賬面值透過利用撥備賬扣減。撥備賬賬面值的變動於損益內確認。當貿易應收款項被認為不可收回，則於撥備賬撇銷。先前已撇銷而於其後收回的款項計入損益內。

就按已攤銷成本計量之金融資產而言，減值虧損金額如於以後期間減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

香港財務報告準則第9號項下的金融資產(二零一八年一月一日後適用之會計政策)

金融資產的分類與計量

符合以下條件的債務工具(包括貿易及其他應收款項、應收關連方款項以及銀行結餘及現金)其後按攤銷成本計量：

- 根據商業模式以收取合約現金流量為目的而持有的金融資產；及
- 金融資產之合約條款於指定日期產生之現金流量僅為支付本金及未償還本金之利息。

符合以下條件的金融資產其後透過其他全面收益按公平值計量(「透過其他全面收益按公平值計量」)：

- 金融資產於通過收取合約現金流量及銷售為目的的商業模式內而持有；及
- 合約條款於特定日期產生僅為支付本金及未償還本金利息的現金流量。

金融資產如不符合按攤銷成本計量或透過其他全面收益按公平值計量的方式計量或指定為透過其他全面收益按公平值計量的標準，則以透過損益按公平值計量的方式計量。

於各報告期末，透過損益賬按公平值計量的金融資產乃按公平值計量，而任何公平值收益或虧損於損益確認。於損益確認的收益或虧損淨額不包括就金融資產所賺取的任何股息但包括利息，並計入「其他收益或虧損」項目內。

預期信貸虧損模式項下的金融資產減值

貴集團就根據香港財務報告準則第9號面臨減值的金融資產（包括貿易及其他應收款項、應收關連方款項以及銀行結餘）的預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新，以反映自初始確認起的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期壽命內發生所有可能的違約事件而導致的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損則指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。預期信貸虧損根據貴集團過往信貸虧損經驗進行評估，並根據應收款項特定因素、一般經濟狀況及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

貴集團一直確認貿易應收款項的全期預期信貸虧損。該等金融資產的預期信貸虧損乃就具有重大餘額的債務人單獨評估及／或使用撥備矩陣進行共同評估，即按賬齡並在相關時間段內應用信貸虧損的概率加權估計分析貿易應收款項。信貸虧損的概率加權估計乃根據貴集團的過往信貸虧損經驗確定，並就債務人特定因素、整體經濟狀況以及對於報告日期狀況的當前及未來預測的評估作出調整。

就所有其他金融工具而言，貴集團計量與12個月預期信貸虧損等額的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認以來已大幅增加，則貴集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損，乃基於自初始確認起出現違約的可能性或風險是否大幅增加。

信貸風險大幅增加

於評估信貸風險自首次確認以來是否大幅增加時，貴集團對金融工具於報告日期就發生違約的風險與金融工具於首次確認日期就發生違約的風險作比較。作出此評估時，貴集團會考慮合理及具支持性的定量及定質資料，包括過往經驗及無需付出不必要的成本及精力獲取的前瞻性資料。所考慮的前瞻性資料包括獲取自金融分析師及政府機構的貴集團債務人經營所在行業的未來前景，以及與貴集團核心業務相關的實際及預測經濟資料的各種外部來源。

具體而言，於評估信貸風險是否已大幅增加時會考慮以下資料：

- 商業、金融或經濟情況目前或預期有不利變動，預期將導致債務人償還債項的能力大幅減少；
- 債務人的經營業績實際或預期嚴重轉差；
- 債務人的監管、經濟或技術環境有實際或預期重大不利變動，導致債務人償還債項的能力大幅減少。

不論上述評估的結果，當合約付款已逾期超過30日，則貴集團均假定信貸風險自首次確認起大幅增加，除非貴集團具有合理及具支持性的資料說明其他情況。

儘管存在上述情況，倘債務工具於報告日期被釐定為具有低信貸風險，貴集團假設債務工具的信貸風險自初步確認起並無大幅增加。倘i)其違約風險偏低，ii)借方有強大能力於短期滿足其合約現金流量責任，及iii)較長期的經濟及業務狀況存在不利變動，惟將未必削弱借方達成其合約現金流量責任的能力，則債務工具的信貸風險會被釐定為偏低。

違約的界定

就內部信貸風險管理而言，貴集團認為內部發現或從外部資源取得的資料顯示債務人不可能向其債權人(包括貴集團)悉數付款(不計及貴集團持有的任何抵押品)時，即屬發生違約事件。

不論上文所述者，貴集團認為，倘金融資產逾期超過90天時則發生違約，除非貴集團有合理及有理據的資料證明更寬鬆的違約標準屬更合適，則另作別論。

信貸減值的金融資產

當發生對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的一起或多起事件之時，該金融資產即出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括與下列事件相關的可觀察數據：

- 發行人或借款人陷入嚴重財困；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 借款人的貸款人出於與借款人財困相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；或
- 借款人可能將進入破產程序或進行其他財務重組。

預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率(即出現違約時的損失程度)及違約風險的函數。違約可能性及違約損失率之評估乃根據過往的數據進行，並就前瞻性資料作出調整。

一般而言，預期信貸虧損按根據合約應付予貴集團之所有合約現金流量與貴集團預期收取之所有現金流量之間的差額估計，並按首次確認時釐定之實際利率貼現。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或為應對能未有獲得個別工具層面的證據，則金融工具按以下基準分組：

- 金融工具的性質(即貴集團的應收個人客戶貿易及其他應收款項及應收關連方款項分別作為單獨組別評估。具有大額結餘的應收客戶款項按個別基準進行預期信貸虧損評估)；及
- 逾期狀況。

貴集團管理層定期檢討分組，以確保各組別的組成部分繼續擁有類似的信貸風險特徵。

利息收入根據金融資產的賬面值總額計算，惟金融資產出現信貸減值的情況除外，於此情況下，利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

貴集團藉由調整金融工具的賬面值於損益中確認其減值收益或虧損，惟貿易應收賬款除外，相應調整於減損撥備賬中確認。

撤銷政策

貴集團在有資料顯示交易對手陷入嚴重財務困難，且無實際收回資產可能之時（例如交易對手遭受清盤或已進入破產程序（以較早發生著為準））撤銷金融資產。在考慮法律意見（如適當）後，已撤銷金融資產仍可根據貴集團之收回程序實施強制執行活動。撤銷構成終止確認事件。任何其後收回資產於損益中確認。

金融負債及股本工具的分類

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據所訂立合約安排及金融負債與股本工具之釋義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具乃證明貴集團資產經扣除其所有負債後的剩餘權益之任何合約。集團實體發行之股本工具以所收所得款項減直接發行成本確認。

金融負債

金融負債（包括貿易及其他應付款項及應付關連方款項）乃隨後採用實際利率法按已攤銷成本計量。

取消確認

僅於資產現金流量之合約權利屆滿時，或將金融資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，貴集團方會取消確認金融資產。倘貴集團並未轉讓亦未保留所有權之絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則貴集團繼續按持續參與的程度確認該資產，並確認相關之負債。

於取消確認全部金融資產時，該項資產賬面值與已收及應收代價總和之間的差額會於損益中確認。

每當及僅於相關合約中規定的責任獲解除、註銷或屆滿時，貴集團方會取消確認金融負債。獲取消確認之金融負債的賬面值與已付和應付代價之間的差額於損益中確認。

5. 估計不確定因素的主要來源

應用附註4所述的貴集團會計政策時，貴集團管理層須就顯然無法透過其他來源獲得的資產與負債賬面值作出判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為相關的其他因素作出。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準審閱。會計估計的修訂乃於估計修訂期間（倘修訂只影響該期間）或於修訂期間及未來期間（倘修訂同時影響本期間及未來期間）確認。

以下為於各報告期末具有重大風險導致未來十二個月須對資產及負債賬面值作出重大調整之未來相關主要假設及估計不確定因素之其他主要來源。

貿易應收款項減值估計

採納香港財務報告準則第9號前，貴集團基於對貿易應收款項的可收回性評估計提貿易應收款項減值撥備。倘有事件或情況變化顯示結餘未必可收回，則就貿易應收款項計提撥備。識別及估計貿易應收款項減值須使用判斷及估計。倘預期有別於最初估計，有關差額將影響貿易應收款項的賬面值及有關估計變更年度／期間的呆賬開支。

自二零一八年一月一日起，貴集團遵照香港財務報告準則第9號的指引，基於各金融工具信貸風險估計按攤銷成本計量的貿易應收款項之預期信貸虧損的損失撥備金額。損失撥備金額為資產賬面值與估計未來現金流量的現值之差額，並計及各金融工具的預期未來信用損失。各金融工具的信貸風險評估涉及高層次估計及不確定因素。倘實際未來現金流量少於預期或多於預期，或相應產生重大減值虧損或減值虧損的重大撥回。

誠如附註19所披露，於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日以及二零一九年八月三十一日，經分別扣除撥備人民幣635,000元、人民幣1,234,000元、人民幣1,705,000元及人民幣2,165,000元後，貿易應收款項的賬面值分別為人民幣6,834,000元、人民幣12,387,000元、人民幣16,513,000元及人民幣18,895,000元，誠如附註21(a)所披露，應收關連方貿易款項分別為人民幣3,612,000元、人民幣13,842,000元、人民幣77,671,000元及人民幣60,661,000元。

6. 收益及分部資料

收益指就(i)物業管理服務、(ii)物業開發商相關服務，及(iii)增值服務已收及應收的淨金額。

就資源分配及評估分部表現目的而向貴公司董事(為貴集團的主要經營決策者(「主要經營決策者」))匯報的資料專注於貴集團提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務的各經營分部收益分析。除下文所載的收益分析外，並無定期編製有關提供物業管理服務、物業開發商相關服務以及增值服務的經營業績及其他獨立財務資料(包括按經營分部劃分的地理分佈)，以就資源分配及表現評估向主要營運決策者進行內部呈報。

附錄一

會計師報告

並未呈列分部資產及分部負債的分析，乃因該等資料並未定期提供予主要經營決策者審閱。

主要服務的收益

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
服務類型					
物業管理服務	73,790	113,183	169,301	107,333	122,589
物業開發商相關服務	32,858	61,337	62,487	39,259	41,235
增值服務	9,854	17,038	19,389	11,494	11,532
	<u>116,502</u>	<u>191,558</u>	<u>251,177</u>	<u>158,086</u>	<u>175,356</u>
客戶類型					
外部客戶	76,068	116,899	159,945	102,816	116,021
同系附屬公司	40,434	74,659	91,232	55,270	59,335
	<u>116,502</u>	<u>191,558</u>	<u>251,177</u>	<u>158,086</u>	<u>175,356</u>
收益確認時間					
一段時間內	112,712	185,052	242,188	152,665	169,338
於某個時點	3,790	6,506	8,989	5,421	6,018
	<u>116,502</u>	<u>191,558</u>	<u>251,177</u>	<u>158,086</u>	<u>175,356</u>

提供物業管理服務、物業開發商相關服務及增值服務的履約責任的期限為一年或更短期間或就每月提供的服務收取固定金額費用。根據香港財務報告準則第15號所允許，並未披露分配予該等未履行合約的交易價格。

地區資料

貴集團的客戶收益僅來自於中國的業務及所提供的服務，且 貴集團非流動資產均位於中國。

主要客戶資料

相應年度／期間佔 貴集團總收益10%以上的客戶收益如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)	
同系附屬公司(附註)	40,434	74,659	91,232	55,270	59,335

附註：同系附屬公司為控股股東於其中擁有實益權益的公司。

附錄一

會計師報告

7. 其他收入及其他收益或虧損

(a) 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
銀行利息收入	83	210	211	164	59
來自向一間同系附屬公司 貸款的利息收入	2,736	2,291	-	-	-
	<u>2,819</u>	<u>2,501</u>	<u>211</u>	<u>164</u>	<u>59</u>

(b) 其他收益或虧損

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
出售物業、廠房及設備的虧損	(11)	(14)	(35)	(34)	-
出售一間附屬公司之收益 (附註32)	-	-	37	-	-
註銷一間附屬公司之收益	-	-	98	98	-
透過損益按公平值計量的 金融資產的公平值變動收益	1,081	749	1,628	1,294	-
撤銷註冊附屬公司時豁免貿易 及其他應付款項的收益	-	144	363	287	-
匯兌收益淨額	-	-	-	-	528
其他	4	259	150	257	224
	<u>1,074</u>	<u>1,138</u>	<u>2,241</u>	<u>1,902</u>	<u>752</u>

8. 減值虧損(扣除撥回)

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
已確認減值虧損：					
貿易應收款項	147	599	1,691	1,432	460
其他應收款項	-	11	-	-	154
	<u>147</u>	<u>610</u>	<u>1,691</u>	<u>1,432</u>	<u>614</u>

於往績記錄期的減值評估詳情載於附註19。

附錄一

會計師報告

9. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
即期稅項					
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	6,579	11,984	12,492	8,589	10,616
遞延稅項(附註16)	(37)	145	(185)	(413)	772
	<u>6,542</u>	<u>12,129</u>	<u>12,307</u>	<u>8,176</u>	<u>11,388</u>

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。

由於貴集團於往績記錄期內的收入並非產生於香港，亦非源自香港，故並無就香港的稅項作出撥備。

貴公司及於英屬處女群島註冊成立的集團實體毋須在開曼群島或任何其他司法權區繳納所得稅。

往績記錄期內所得稅開支與除稅前溢利根據綜合損益及其他全面收益表的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>24,095</u>	<u>47,704</u>	<u>49,528</u>	<u>34,465</u>	<u>32,019</u>
按中國企業所得稅稅率25%					
計算的稅項	6,024	11,926	12,382	8,616	8,005
不可抵稅支出的稅務影響	287	175	496	131	3,383
未確認稅項虧損之稅務影響	231	253	-	-	-
動用先前未確認的稅項虧損	-	-	(571)	(571)	-
動用先前未確認可扣稅臨時差異	-	(225)	-	-	-
	<u>6,542</u>	<u>12,129</u>	<u>12,307</u>	<u>8,176</u>	<u>11,388</u>

10. 董事、主要行政人員及僱員薪酬

貴公司於往績記錄期並無任何獨立非執行董事，乃因 貴公司於二零一九年三月二十六日註冊成立。

貴公司執行董事於二零一九年三月二十六日獲委任。於往績記錄期，已付／應付 貴公司董事的酬金(包括成為 貴公司董事前於集團實體擔任僱員所提供服務的酬金)詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
董事袍金	-	-	-	-	-
其他薪酬					
—薪金及其他福利	780	1,313	1,168	714	760
—酌情花紅	75	195	-	-	47
—退休福利計劃供款	48	51	60	32	40
	<u>903</u>	<u>1,559</u>	<u>1,228</u>	<u>746</u>	<u>847</u>
	袍金	薪酬及 其他福利	酌情花紅	退休福利 計劃供款	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一六年十二月三十一日 止年度 執行董事 吳國卿女士	<u>-</u>	<u>780</u>	<u>75</u>	<u>48</u>	<u>903</u>
截至二零一七年十二月三十一日 止年度 執行董事 吳國卿女士 趙偉豪先生	<u>-</u>	<u>1,313</u>	<u>195</u>	<u>51</u>	<u>1,559</u>
合計	<u>-</u>	<u>1,313</u>	<u>195</u>	<u>51</u>	<u>1,559</u>
截至二零一八年十二月三十一日 止年度 執行董事 吳國卿女士 趙偉豪先生	<u>-</u>	<u>1,168</u>	<u>-</u>	<u>60</u>	<u>1,228</u>
合計	<u>-</u>	<u>1,168</u>	<u>-</u>	<u>60</u>	<u>1,228</u>
截至二零一九年八月三十一日 止八個月 執行董事 吳國卿女士 趙偉豪先生 李燕萍女士	<u>-</u>	<u>760</u>	<u>47</u>	<u>40</u>	<u>847</u>
合計	<u>-</u>	<u>760</u>	<u>47</u>	<u>40</u>	<u>847</u>

附錄一

會計師報告

	袍金	薪酬及 其他福利	酌情花紅	退休福利 計劃供款	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至二零一八年八月三十一日 止八個月(未經審核)					
執行董事					
吳國卿女士	-	714	-	32	746
趙偉豪先生	-	-	-	-	-
合計	-	714	-	32	746

附註： 上述執行董事薪酬為彼等就管理 貴公司及 貴集團事務所提供服務的薪酬。

由於往績記錄期並未委任獨立非執行董事，故於往績記錄期並無向獨立非執行董事支付薪酬。

吳國卿女士並非控股股東之關連人士，彼於二零一九年二月十八日獲委任為北京鴻坤的董事會主席。彼於二零一九年三月二十六日獲委任為 貴公司董事，並於[•]調任為 貴公司執行董事。

李燕萍女士並非控股股東之關連人士，彼於二零一九年三月二十六日獲委任 貴公司董事，並於[•]調任為 貴公司執行董事。

於往績記錄期，概無就若干董事的服務向或應向其支付任何薪酬。董事認為，向 貴集團提供的服務佔用彼等的時間極微，因此決定該等董事並不就有關服務獲發薪酬。

酌情花紅基於往績記錄期的個人表現及市場趨勢釐定。

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年八月三十一日止八個月， 貴集團五名最高薪酬人士包括一名、一名、一名、一名(未經審核)及一名董事。截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年八月三十一日止八個月，餘下四名、四名、四名、四名(未經審核)及四名人士的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他福利	1,208	1,496	1,994	1,251	1,587
酌情花紅	106	219	24	-	18
退休福利計劃供款	137	96	154	79	148
	1,451	1,811	2,172	1,330	1,753

附錄一

會計師報告

薪酬介乎以下範圍：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	僱員人數	僱員人數	僱員人數	僱員人數	僱員人數
零至1,000,000港元	4	4	4	4	4

於往績記錄期，貴集團概無向任何董事或五名最高薪酬人士（包括董事及僱員）支付任何酬金，作為吸引加入或加入貴集團後的獎金或作為離職補償。此外，於往績記錄期，概無董事放棄任何酬金。

11. 年／期內溢利

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期內溢利經扣除以下各項得出：					
核數師薪酬	29	210	353	239	50
董事酬金 (附註10)	903	1,559	1,228	746	847
其他員工薪金及其他福利	38,032	63,464	86,953	57,362	50,933
其他員工之退休福利計劃供款	4,237	6,803	10,777	6,713	6,516
其他員工之住房公積金供款	1,594	1,243	2,271	1,532	1,822
員工成本總額	44,766	73,069	101,229	66,353	60,118
物業、廠房及設備折舊	463	474	625	422	454
無形資產攤銷	-	-	-	-	167

12. 每股盈利

往績記錄期的每股基本盈利的計算乃基於假設集團重組及[編纂]（詳情分別載於該文件「歷史、重組及公司架構」及「股本」、下文附註2及附註36）已於二零一六年一月一日生效。

貴公司擁有人應佔每股基本收益的計算乃基於以下數據：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年 (未經審核)	二零一九年
就每股基本盈利而言的盈利(如適用) (貴公司擁有人應佔年度/期間溢利)	17,553	35,887	36,940	26,202	20,631
	<u>股份數目</u>	<u>股份數目</u>	<u>股份數目</u>	<u>股份數目</u>	<u>股份數目</u>
就每股基本盈利而言的 普通股加權平均數	237,780,000	237,780,000	237,780,000	237,780,000	260,983,333

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止年度各年及截至二零一八年及二零一九年八月三十一日止八個月，均未呈列攤薄每股盈利，乃因該等年度/期間並無潛在的已發行普通股。

13. 股息

貴公司自其註冊成立以來並無宣派或派付任何股息。

於集團重組完成前，北京鴻坤、香河鴻坤及北京鴻坤物業管理於二零一七年十二月三十一日向各直接控股股東宣派股息總額人民幣46,000,000元。

於二零一九年一月二十一日，北京鴻坤向當時的股東宣派股息總額人民幣35,500,000元。

就貴集團的附屬公司宣派的股息而言，由於股息率及享有上述股息之股份數目對本報告而言並無意義，故並無呈列有關資料。

附錄一

會計師報告

14. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇	家具、固定 裝置及設備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本			
於二零一六年一月一日	-	3,497	3,497
添置	1,073	366	1,439
出售	-	(1,155)	(1,155)
於二零一六年十二月三十一日	1,073	2,708	3,781
添置	-	957	957
收購一間附屬公司 (附註26(a))	-	57	57
出售	-	(459)	(459)
於二零一七年十二月三十一日	1,073	3,263	4,336
添置	-	686	686
收購一間附屬公司 (附註26(b))	-	91	91
出售	-	(1,285)	(1,285)
出售一間附屬公司 (附註32)	-	(7)	(7)
於二零一八年十二月三十一日	1,073	2,748	3,821
添置	-	197	197
出售	-	(4)	(4)
於二零一九年八月三十一日	1,073	2,941	4,014
折舊			
於二零一六年一月一日	-	2,352	2,352
年度撥備	-	463	463
於出售時對銷	-	(890)	(890)
於二零一六年十二月三十一日	-	1,925	1,925
年度撥備	51	423	474
於出售時對銷	-	(391)	(391)
於二零一七年十二月三十一日	51	1,957	2,008
年度撥備	51	574	625
於出售時對銷	-	(1,250)	(1,250)
出售一間附屬公司 (附註32)	-	(2)	(2)
於二零一八年十二月三十一日	102	1,279	1,381
期間撥備	34	420	454
於出售時對銷	-	(4)	(4)
於二零一九年八月三十一日	136	1,695	1,831
賬面值			
於二零一六年十二月三十一日	1,073	783	1,856
於二零一七年十二月三十一日	1,022	1,306	2,328
於二零一八年十二月三十一日	971	1,469	2,440
於二零一九年八月三十一日	937	1,246	2,183

上述物業、廠房及設備項目乃於其估計可使用年期內經計及其估計剩餘價值後採用直線法按下列每年比率進行折舊：

租賃土地及樓宇	土地租期或20年 (以較短者為準)
家具、固定裝置及設備	3至10年

15. 無形資產

	軟件版權 人民幣千元
成本	
於二零一六年、二零一七年及二零一八年一月一日及十二月三十一日	—
添置	5,000
於二零一九年八月三十一日	5,000
攤銷	
於二零一六年、二零一七年及二零一八年一月一日及十二月三十一日 期內支出	167
於二零一九年八月三十一日	167
賬面值	
於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日	—
於二零一九年八月三十一日	4,833

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，鴻坤控股開發出兩款移動應用程序鴻坤蒼及H-Butler鴻管家。鴻坤控股同意 貴集團可免特許權費使用上述版權軟件。為擴充移動應用程序的功能，於二零一九年六月十日， 貴集團與鴻坤控股訂立軟件版權轉讓協議，據此，鴻坤控股(作為賣方)出售，而 貴集團(作為買方)購買若干版權軟件(即鴻坤蒼及H-Butler鴻管家)，代價為人民幣5,000,000元。 貴集團將鴻坤蒼可視化為開發及推廣新增值服務的平台，而H-Butler鴻管家則為員工開展日常工作的主要支持工具。

軟件版權具有有限的使用壽命，且於5年內按直線法攤銷。

附錄一

會計師報告

16. 遞延稅項

以下為往績記錄期內確認的主要遞延稅項資產及其變動：

	稅項虧損	呆賬撥備	可抵扣 應計開支的 暫時差異	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一六年一月一日	898	156	228	1,282
(扣除自) 計入年度損益	(228)	37	228	37
於二零一六年十二月三十一日	670	193	456	1,319
(扣除自) 計入年度損益	(520)	147	228	(145)
於二零一七年十二月三十一日	150	340	684	1,174
(扣除自) 計入年度損益	(150)	105	230	185
於二零一八年十二月三十一日	-	445	914	1,359
計入(扣除自) 期間損益	-	142	(914)	(772)
於二零一九年八月三十一日	-	587	-	587

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，貴集團可抵銷未來溢利的未使用稅項虧損為人民幣4,567,000元、人民幣3,503,000元、人民幣2,222,000元及人民幣2,222,000元。於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，就稅項虧損已確認遞延稅項資產分別約為人民幣2,680,000元、人民幣600,000元、零及零。於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，由於未來溢利流無法預測，概未就餘下稅項虧損分別約人民幣1,887,000元、人民幣2,903,000元、人民幣2,222,000元及人民幣2,222,000元確認遞延稅項資產。如附註9所述，未確認稅項虧損約人民幣2,286,000元於因二零一八年收購一家附屬公司所產生，而未確認稅項虧損已於同年動用。

未確認稅項虧損將於下列年度到期：

	於十二月三十一日			於八月 三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零一九年	-	-	-	-
二零二零年	965	965	965	965
二零二一年	922	922	922	922
二零二二年	-	1,016	335	335
二零二三年	-	-	-	-
稅項虧損	1,887	2,903	2,222	2,222

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司須就所賺取溢利宣派的股息繳納預扣稅。於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，並未於綜合財務狀況表內就中國附屬公司累計溢利引致之暫時差額分別人民幣30,472,000元、人民幣19,849,000元，人民幣54,393,000元及人民幣33,979,000元作出遞延稅項撥備，蓋因貴集團能夠控制暫時性差異撥回的時間，且暫時差異很可能在不於可預見將來撥回。

17. 使用權資產

貴集團租賃辦事處物業及員工宿舍以經營業務。物業租賃一般為1至3年固定期限。租賃條款乃按個別基準協商，包含不同的條款及條件。租賃協議不會施加任何契約，但租賃資產不得用作借款抵押。

截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年八月三十一日止八個月平均租期為3年、2年、2年及2年。

	人民幣千元
成本	
於二零一六年一月一日	5,091
新增	545
於二零一六年十二月三十一日	5,636
新增	718
於二零一七年十二月三十一日	6,354
新增	166
於二零一八年十二月三十一日	6,520
新增	111
於二零一九年八月三十一日	6,631
折舊	
於二零一六年一月一日	—
年度撥備	1,245
於二零一六年十二月三十一日	1,245
年度撥備	1,534
於二零一七年十二月三十一日	2,779
年度撥備	1,308
於二零一八年十二月三十一日	4,087
期間撥備	639
於二零一九年八月三十一日	4,726
賬面值	
於二零一六年十二月三十一日	4,391
於二零一七年十二月三十一日	3,575
於二零一八年十二月三十一日	2,433
於二零一九年八月三十一日	1,905

綜合損益及其他全面收益表載有下列有關租賃的金額：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
使用權資產折舊	1,245	1,534	1,308	872	639
租賃負債之利息	333	315	245	163	115
有關短期租賃之開支	135	250	382	165	315

18. 商譽

人民幣千元

成本及賬面值

於二零一六年一月一日、二零一六年十二月三十一日、

二零一七年十二月三十一日及二零一八年一月一日

收購一間附屬公司(附註26(b))

—
1,519

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日

1,519

截至二零一八年十二月三十一日止年度，貴集團自獨立第三方Tianjin Hongsheng Investment Co., Ltd收購天津鴻盛物業服務有限公司(「天津鴻盛」)，其於中國天津從事提供物業管理服務(「天津鴻盛業務」)。有關收購的詳情披露於附註26(b)。

在收購時，業務合併獲得的商譽將分配至預期將從該業務合併中受益的天津鴻盛業務的現金產生單位(「現金產生單位」)。天津鴻盛業務的可收回金額乃基於使用價值計算釐定。計算使用價值使用貴集團管理層所批准涵蓋五年期之財政預測的現金流量預測。於整個預測期間內，增長率估計為2%。超過五年期間之所有現金流量按2%的增長率推算得出。該增長率乃根據相關行業增長預測釐定，且不超過相關行業之平均長期增長率。

天津鴻盛業務於預算期間的現金流量預測基於預測期間的預算服務收益及預期毛利率以及中國於預測期間的通脹情況作出。預期現金流量(包括預算服務收益、毛利率以及通脹情況)乃基於過往表現及管理層對市場發展的預期釐定。

現金產生單位使用價值計算乃基於以下輸入數據、基準及假設：

(a) 收益

收益以現有收費率及物業的收益建築面積為基準。

(b) 貼現率

貴集團管理層釐定計算使用價值所需加權平均資本成本時考慮市場及行業數據。於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，天津鴻盛業務用以貼現預期現金流量的稅前利率分別為15%及15%。

附錄一

會計師報告

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，天津鴻盛業務根據使用價值計算的現金產生單位的可收回金額分別較賬面值高約人民幣7,704,000元及人民幣8,285,000元。

貴集團管理層釐定於往績記錄期內包含業務收購商譽的現金產生單位並無減值。管理層亦認為，任何假設的任何合理可能變動將不會導致商譽的可收回金額低於其賬面值。

天津鴻盛業務的現金產生單位的使用價值計算的主要假設的合理可能變動的影響(其將導致賬面值超過其可收回金額)於下文披露。

倘稅前貼現率調整至20%(即較原15%的貼現率高5%)，而所有其他變量維持不變，則天津鴻盛業務的現金產生單位的賬面值將仍分別超過其於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日的可收回金額。

19. 貿易及其他應收款項

貴集團

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項(附註a)	7,469	13,621	18,218	21,060
減：呆賬撥備/預期信貸虧損	(635)	(1,234)	(1,705)	(2,165)
	<u>6,834</u>	<u>12,387</u>	<u>16,513</u>	<u>18,895</u>
其他應收款項：				
按金(附註b)	170	755	775	758
預付款項	546	1,738	1,513	2,034
代住戶付款(附註c)	2,940	3,393	3,689	4,109
向員工墊款	1,104	1,523	1,890	1,918
出售一間附屬公司之應收款項(附註32)	-	-	275	-
遞延股份發行成本	-	-	-	7,371
其他	617	131	334	400
減：呆賬撥備	(137)	(148)	(148)	(302)
	<u>5,240</u>	<u>7,392</u>	<u>8,328</u>	<u>16,288</u>
貿易及其他應收款項總額	<u>12,074</u>	<u>19,779</u>	<u>24,841</u>	<u>35,183</u>

附註：

- (a) 於二零一六年一月一日，來自客戶合約的貿易應收款項為人民幣7,363,000元。
- (b) 該等金額指就員工宿舍、零售點終端機及招標活動支付的按金。於各報告期末，按金可於未來十二個月內退還，因此該等金額歸類為流動資產。
- (c) 該等金額指代住戶向水電服務供應商就所提供服務支付的款項。

貴公司

其他應收款項：				
遞延股份發行成本	不適用	不適用	不適用	7,371

附錄一

會計師報告

物業管理服務收入通常由業主及物業開發商於收到繳費單日期結算。

貴集團通常就其物業開發商相關服務及增值服務給予第三方30天的信貸期。

以下為貿易應收款項(扣除減值撥備前)的賬齡分析，乃基於繳費單發出日期呈列：

	於十二月三十一日			於八月 三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	1,955	3,510	7,528	6,543
61至180天	2,168	2,626	3,531	6,836
181至365天	1,024	3,881	3,213	3,095
1至2年	2,116	2,835	2,952	2,828
2至3年	206	769	561	1,136
超過3年	-	-	433	622
	<u>7,469</u>	<u>13,621</u>	<u>18,218</u>	<u>21,060</u>

下表載列於往績記錄期就貿易應收款項確認的貿易應收款項呆賬撥備／預期信貸虧損變動：

	於十二月三十一日			於八月 三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初結餘	488	635	1,234	1,705
採用香港財務報告準則第9號的影響	-	-	356	-
年／期初結餘	<u>488</u>	<u>635</u>	<u>1,590</u>	<u>1,705</u>
已確認呆賬撥備／預期信貸虧損 撤銷(附註)	147	599	1,691	460
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,576)</u>	<u>-</u>
年／期末結餘	<u>635</u>	<u>1,234</u>	<u>1,705</u>	<u>2,165</u>

附註：撤銷貿易應收款項與一名於截至二零一八年十二月三十一日止年度內開始與貴集團有業務往來的外部客戶有關，而該外部客戶在財務上難以向貴集團償還貿易結餘，因此截至二零一八年十二月三十一日止年度該金額已全數減值。

倘有資料顯示交易對手面對嚴重財務困難且收回款項的機率不大(如交易對手遭清盤或啟動破產程序)，貴集團將撇銷貿易應收款項。已撇銷的貿易應收款項仍可根據貴集團的追討程序實施強制執行，在適當情況下考慮法律意見。任何收回款項均於損益中確認。

貿易應收款項撥備包括於二零一六年及二零一七年十二月三十一日逾期的結餘總額分別為人民幣635,000元及人民幣1,234,000元的減值貿易應收款項。貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

於釐定貿易應收款項的可收回性時，貴集團考慮到自信貸首次授出日期直至報告日期貿易應收款項的信貸質素變動。

受預期信貸虧損模式規限的貿易應收款項的減值評估

作為貴集團信貸風險管理的一部分，貴集團為其客戶使用內部信用評級。對有巨額結餘的債務人進行個別評估，其餘債務人則根據撥備矩陣按債務人的共同信用風險特徵，經參考過往債務人違約經驗及當前逾期風險及無須過份成本或努力即可取得的經調整前瞻性資料以及債務人當前財務狀況分析共同評估。

估計虧損率乃按債務人預期年期的歷史觀察所得違約率(就各個賬齡類別的貿易應收款項使用估計實際虧損比例及轉撥率(指下一個財政年度可能收取的貿易應收款項比例)而釐定)及其他企業的違約及收回數據(其中可比較公司主要在中國從事提供物業管理服務，並且貴公司董事認為是行業的主要市場參與者)研究估計，並就無需付出過多成本或努力即可得的前瞻性資料(例如，中國當前及預測經濟增長率，反映了債務人經營所在行業的整體經濟狀況)作出調整。該等前瞻性資料由貴集團管理層用於評估於報告日期當前及預測狀況方向。基於過往貿易債務人與貴集團持續結算，貴集團推翻對於逾期超過90天的貿易應收款項根據預期信貸虧損模式屬違約的擬定。根據經前瞻性估計調整的過往信貸虧損經驗，大量所欠結餘微不足道的客戶將根據撥備矩陣計提評估。重要結餘的個人客戶的信貸風險將根據其違約可能性及違約風險單獨評估。有關分組乃定期由貴集團管理層審閱，以確保有關特定債務人的相關資料已更新。

截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年八月三十一日止八個月，貴集團根據撥備矩陣就預期信貸虧損分別確認虧損撥備人民幣1,691,000元及人民幣460,000元。

附錄一

會計師報告

下表載列有關 貴集團面對的信貸風險及於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日共同評估的貿易應收款項預期信貸虧損（不包括上述個別評估的特定客戶）的資料：

	預期虧損率		總賬面值		虧損撥備 (全期未信貸減值)	
	二零一八年 十二月 三十一日	二零一九年 八月三十一日	二零一八年 十二月 三十一日	二零一九年 八月三十一日	二零一八年 十二月 三十一日	二零一九年 八月三十一日
			人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
賬齡0至30天	1%	1%	4,329	3,627	35	36
賬齡31至60天	2%	2%	1,899	2,916	34	58
賬齡61至90天	6%	6%	1,050	2,278	59	136
賬齡91至180天	10%	10%	2,481	4,558	234	454
賬齡181至360天	15%	15%	3,213	2,595	467	387
賬齡1至2年	16%	16%	2,952	2,028	451	323
賬齡2至3年	37%	37%	561	1,136	208	418
賬齡3至4年	50%	50%	433	498	217	248
賬齡4至5年	85%	85%	-	124	-	105
總計			16,918	19,760	1,705	2,165

20. 透過損益按公平值計量的金融資產

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，結餘指 貴集團於金融機構發行的財富管理產品的投資，並無保證本金及回報，而總預期回報介乎6%至12%，視乎相關金融投資的表現或相關存款安排所規定的利率變動而定，30至365天到期。

財富管理產品於初步確認時歸類為透過損益按公平值計量的金融資產，乃因其包含非緊密關聯的嵌入式衍生工具。金融工具的公平值計量詳情載於附註29(c)。

21. 應收／付關連方款項

(a) 應收關連方款項

於各報告期末， 貴集團有以下重大關連方結餘：

貴集團

	於十二月三十一日				未償還最高金額			
	於十二月三十一日			於八月三十一日	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 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	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 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
貿易性質 同系附屬公司	3,612	13,842	77,671	60,661	36,738	25,586	77,877	100,744
非貿易性質 同系附屬公司	67,146	45,495	57,299	106,512	95,415	67,427	80,327	132,676
總計	70,758	59,337	134,970	167,173				

貴公司

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非貿易性質 附屬公司	不適用	不適用	不適用	23

貴集團向其關連方提供物業開發商服務及增值服務時一般授予30天的信貸期，而向關連方提供物業管理服務時，並不會給予信貸期，當中的有關收入通常於發出繳費單日期結算。以下為按繳費單日期呈列的應收關連方貿易款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至60天	3,612	10,224	18,551	14,507
61至180天	-	1,905	24,968	23,360
181至365天	-	1,379	29,446	13,086
1至2年	-	334	4,706	9,086
2至3年	-	-	-	622
	<u>3,612</u>	<u>13,842</u>	<u>77,671</u>	<u>60,661</u>

於二零一六年及二零一七年十二月三十一日，貴集團應收關連方的貿易款項包括總賬面值分別為人民幣零元、人民幣4,129,000元的應收款項，其將於各報告期末到期，而貴集團並無就減值虧損計提撥備。貴集團亦並無就該等結餘持有任何抵押品。

於釐定應收關連方貿易款項的可收回性時，貴集團考慮自首次授出信貸當日起直至報告期末該等貿易款項的信貸質素的任何變動，並認為無需就該等已逾期但未減值的結餘計提減值，原因是該等實體為並無違約歷史的鴻坤偉業的附屬公司或同系附屬公司。

於二零一八年一月一日之前，貴集團透過於貴集團管理的各社區或商業物業進行賬齡分析，估計該等貿易款項的可收回金額，從物業管理服務及商業營運服務方面釐定該等貿易款項的可收回性。該等交易對手被視為貴集團的關連方且並無違約記錄，故並未向該等貿易款項計提減值撥備。

自二零一八年一月一日起，貴集團應用簡化方法就香港財務報告準則第9號訂明的預期信貸虧損計提撥備。減值方法分別載於附註4及19。

作為貴集團信貸風險管理的一部分，貴集團使用內部信用評級評估其關連方的減值。根據債務人預期年期的歷史觀察所得違約率，並就無需付出過多成本或努力即可得的前瞻性資料(例如，中國當前及預測經濟增長率，反映了其關連方經營所在房地產行業的整體經濟狀況)作出調整，貴集團管理層認為同系附屬公司貿易應收款項並無重大預期信貸虧損。由於此等關連方為鴻坤偉業的附屬公司或同系附屬公司(該等公司並無違約歷史)及此等交易對手持續部分結算，且考慮到鴻坤偉業的財務能力及良好信貸評級，貴集團推翻對於逾期超過90天的應收關連方貿易款項根據預期信貸虧損屬違約的擬定。貴集團管理層認為根據其違約可能性及違約風險，相關違約風險屬低。

於二零一六年一月一日，貴集團與一間同系附屬公司訂立貸款協議，金額為人民幣30,000,000元，其中貸款（「貸款1」）乃從上年結轉的應收關連方款項（非貿易結餘）重新分類。貸款1為無抵押、於二零一六年一月按年利率6%計息及於二零一六年二月至十二月按年利率10%計息，並須於一年內償還。截至二零一六年十二月三十一日止年度，貴集團自同系附屬公司收取利息收入人民幣2,736,000元。

於二零一七年一月一日，貴集團與該同系附屬公司訂立補充貸款協議，雙方同意將償還貸款1的到期日延期至二零一七年九月二十日，並透過從應收關連方款項重新分類向該同系附屬公司額外貸款人民幣3,700,000元（「貸款2」）。貸款2為無抵押、按10%計息並須於一年內償還。於二零一七年九月二十日，貸款本金總額為人民幣33,700,000元的貸款1及貸款2已悉數償還，而貴集團自同系附屬公司收取貸款利息收入總額人民幣2,291,000元。

除上述貸款1及貸款2外，貴集團於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日的應收關連方款項（非貿易結餘）為無抵押、免息及按要求還款，且該等款項將於[編纂]前悉數結清。貴公司董事認為，預期該等款項將於報告期末後十二個月內償還，因此該等款項歸類為流動資產。

於二零一九年八月三十一日，貴公司的應收附屬公司非貿易款項為無抵押、免息及將於[編纂]前悉數結清。貴公司董事認為，應收附屬公司非貿易款項的預期信貸虧損並不重大。

(b) 應付關連方款項

貴集團

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非貿易性質 同系附屬公司 直接控股公司	20,665	15,907	18,588	-
	-	-	-	912
	<u>20,665</u>	<u>15,907</u>	<u>18,588</u>	<u>912</u>

貴公司

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非貿易性質 一間附屬公司 直接控股公司	不適用	不適用	不適用	1,602
	不適用	不適用	不適用	912
	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>2,514</u>

誠如貴公司董事所述，應付關連方的非貿易性質款項乃為無抵押、免息及將於[編纂]前悉數結清。

於二零一九年八月三十一日，貴公司應付直接控股公司的非貿易款項為無抵押、免息及將於[編纂]前悉數結清。

22. 銀行結餘及現金

貴集團及 貴公司

於二零一六年、二零一七年、及二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日，銀行結餘按浮動利率計息，平均年利率分別為0.3%、0.3%、0.3%及0.3%。

23. 貿易及其他應付款項及合約負債

(a) 貿易及其他應付款項

貴集團

附註	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	9,589	15,625	19,955	21,345
其他應付款項：				
代住戶收款 (a)	7,126	9,039	9,782	9,534
已收按金 (b)	26,088	35,807	39,743	37,081
代表一間同系附屬公司應付款項 (c)	4,403	4,093	397	397
應計員工成本	5,302	8,351	9,368	5,137
應計社會保險及住房公積金供款	5,499	5,643	5,810	6,226
其他應付稅項	2,322	3,332	4,781	4,406
應計開支	1,654	4,437	5,123	4,815
應計股份發行成本及[編纂]開支	-	-	-	[編纂]
其他應付款項	106	242	244	111
其他應付款項總額	52,500	70,944	75,248	73,640
貿易及其他應付款項總額	62,089	86,569	95,203	94,985
貴公司				
應計股份發行成本及[編纂]開支	不適用	不適用	不適用	[編纂]

附註：

- (a) 結餘指代社區住戶收取的款項，用於結算水電供應商的水電賬單。
- (b) 結餘主要指自業主及住戶收取的公用事業按金。已收按金須應要求償還，因此該等款項乃歸類為流動負債。

附錄一

會計師報告

- (c) 於往績記錄期內，貴集團與一間同系附屬公司訂立資產管理協議，據此，貴集團應代表該同系附屬公司向供應商及相關員工支付工資單、宣傳費及其他開支，並向該同系附屬公司收回成本。結餘指應計代表同系附屬公司應付該等交易對手的款項。

於往績記錄期，授予貴集團供應商的信貸期介乎30天至90天。以下為於各報告期末基於發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	9,300	14,887	19,066	20,721
1至2年	289	568	379	329
2至3年	-	170	379	170
3年以上	-	-	131	125
	<u>9,589</u>	<u>15,625</u>	<u>19,955</u>	<u>21,345</u>

(b) 合約負債

合約負債指有關物業管理服務的客戶墊款、物業開發商相關服務及增值服務。支付條款各異且視乎貴集團的物業管理服務合約條款而定。

合約負債的變動如下：

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於年／期初	32,304	40,102	52,780	50,205
於年內／期內訂立物業管理合約時向客戶收款	87,204	117,834	150,285	117,263
於年／期初計入合約負債結餘的已確認收益	(32,283)	(39,126)	(49,765)	(44,124)
於年內／期內確認與相同年度／期間向客戶收款相關的收益	<u>(47,123)</u>	<u>(66,030)</u>	<u>(103,095)</u>	<u>(63,734)</u>
於年／期末	<u>40,102</u>	<u>52,780</u>	<u>50,205</u>	<u>59,610</u>

當貴集團於物業管理服務活動開始前收到客戶的墊付代價時，將產生合約負債，直至提供物業管理服務後就相關合約確認收益。

所有合約負債預計將於一年內確認為收益。

24. 租賃負債

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動	3,436	2,653	1,750	1,220
流動	1,188	1,337	1,063	966
總計	<u>4,624</u>	<u>3,990</u>	<u>2,813</u>	<u>2,186</u>
	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
最低租賃付款到期如下：				
—一年內	1,461	1,572	1,229	1,095
—一年以上但不超過兩年	1,196	1,164	941	985
—兩年以上但不超過五年	2,735	1,794	966	326
	5,392	4,530	3,136	2,406
減：未來融資費用	(768)	(540)	(323)	(220)
租賃負債的現值	<u>4,624</u>	<u>3,990</u>	<u>2,813</u>	<u>2,186</u>
	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債的現值：				
—一年內	1,188	1,337	1,063	966
—一年以上但不超過兩年	1,067	1,038	839	913
—兩年以上但不超過五年	2,369	1,615	911	307
	<u>4,624</u>	<u>3,990</u>	<u>2,813</u>	<u>2,186</u>

貴集團租賃多項物業以經營其業務，而該等負債乃按尚未支付的租賃付款的現值計量。

貴集團並無就租賃負債面臨重大流動資金風險。租賃負債在 貴集團的財務職能範圍內受到監控。

貴集團訂立的若干租賃協議內載有延期選擇權。由於 貴集團於租賃開始日期合理確定行使選擇權，因此延期選擇權所涵蓋的若干期間已包括在該等租賃期內。

截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年八月三十一日止八個月，計入租賃負債的租賃現金流出總額分別為人民幣1,345,000元、人民幣1,667,000元、人民幣1,588,000元及人民幣853,000元。

25. 繳足資本／股本

貴集團

於二零一六年一月一日及二零一六年十二月三十一日的繳足資本指北京鴻坤、北京鴻坤物業管理、香河鴻坤、東方鴻坤、鴻坤商業管理、雲時代及鴻坤谷的繳足資本。於二零一七年十二月三十一日的繳足資本指北京鴻坤、鴻坤商業管理、雲時代及鴻坤谷的繳足資本。於二零一八年十二月三十一日的繳足資本僅指北京鴻坤的繳足資本。於二零一九年八月三十一日的股本指 貴公司的已發行股本(包括10,000股每股面值0.01港元的普通股)。

貴公司

貴公司於二零一九年三月二十六日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為390,000港元，分為39,000,000股每股面值0.01港元的股份。於其註冊成立時，貴公司的一股股份已按面值配發及發行予初始認購人，而該初始認購人為獨立第三方，其隨後按面值將該股份轉讓予盛達豐。

於二零一九年五月三十一日，8,354股額外股份已發行及繳足，其中7,925股股份及429股股份分別按面值配發予盛達豐及凱宏策略。於二零一九年六月三日，1,645股額外股份已配發及發行予凱宏策略，所有股份均按面值入賬計為繳足凱宏策略。於完成有關認購後，貴公司分別由盛達豐及凱宏策略擁有79.26% (7,926股股份) 及20.74% (2,074股股份)。

貴公司法定及已發行股本的變動詳情如下：

	股份數目	股本	
		港元	人民幣千元
每股0.01港元的普通股			
法定：			
於註冊成立日期及二零一九年八月三十一日	39,000,000	390,000	
已發行及繳足股款：			
於註冊成立日期	1	0.01	—
於二零一九年五月三十一日發行的新普通股	8,354	83.54	—
於二零一九年六月三日發行的新普通股	1,645	16.45	—
於二零一九年八月三十一日	10,000	100.00	—

所有[編纂]在所有方面與現有股份享有同等地位。

26. 收購附屬公司

- (a) 於二零一七年九月二十日，貴集團自獨立第三方宜昌新首鋼房地產開發有限公司收購宜昌中翔物業管理有限公司（「宜昌中翔」）的全部已發行股本，代價為人民幣200,000元，以於中國宜昌擴張業務。該交易已採用收購會計處理入賬列作業務合併。於收購事項完成後，宜昌中翔成為貴公司的間接全資附屬公司。宜昌中翔主要於中國宜昌從事物業管理服務。

於收購日期所收購資產及所確認負債的公平值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	57
貿易及其他應收款項	4,270
銀行結餘及現金	1,574
貿易及其他應付款項	(3,676)
合約負債	(2,025)
	<hr/>
總計	200
	<hr/> <hr/>
所轉讓代價：	
現金	200
	<hr/> <hr/>

貿易及其他應收款項於收購日期的公平值為人民幣4,270,000元。於收購日期，該等已收購的貿易及其他應收款項的總合約金額為人民幣5,884,000元。於收購日期對預計無法收回之合約現金流量之最佳估計為人民幣1,614,000元。

	人民幣千元
收購產生的現金流入淨額：	
以現金支付的代價	(200)
所購入銀行結餘及現金	1,574
	<hr/>
	1,374
	<hr/> <hr/>

截至二零一七年十二月三十一日止年度的溢利包括宜昌中翔所產生業務應佔的人民幣1,654,000元。截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益包括宜昌中翔所產生的人民幣2,741,000元。

倘收購事項於二零一七年一月一日完成，截至二零一七年十二月三十一日止年度的收益將為人民幣196,291,000元，截至二零一七年十二月三十一日止年度的溢利將為人民幣35,272,000元。備考資料僅供說明用途，未必可表明倘收購事項於二零一七年一月一日完成，貴集團實際將達致的收益及經營業績，亦並非旨在預測未來業績。

- (b) 於二零一八年一月一日，貴集團自獨立第三方Tianjin Hongsheng Investment Co., Ltd收購天津鴻盛的全部已發行股本，現金代價為人民幣4,200,000元，以於中國天津擴張業務。該交易已採用收購會計處理入賬列作業務合併。於收購事項完成後，天津鴻盛成為貴公司的間接全資附屬公司。天津鴻盛主要於中國天津從事物業管理服務。

於收購日期所收購資產及所確認負債的公平值如下：

	人民幣千元
物業、廠房及設備	91
貿易及其他應收款項	4,113
銀行結餘及現金	1,582
貿易及其他應付款項	(1,071)
合約負債	(2,034)
	<hr/>
總計	2,681
收購產生的商譽(附註18)	1,519
	<hr/>
代價	4,200
	<hr/> <hr/>
所轉讓代價：	
現金	4,200
	<hr/> <hr/>

貿易及其他應收款項於收購日期的公平值為人民幣4,113,000元。於收購日期，該等已收購的貿易及其他應收款項的總合約金額為人民幣4,113,000元。於收購日期對預計無法收回之合約現金流量之最佳估計為零。

	人民幣千元
收購產生的現金流出淨額：	
以現金支付的代價	(4,200)
所購入銀行結餘及現金	1,582
	<hr/>
	(2,618)
	<hr/> <hr/>

截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利包括天津鴻盛所產生新增業務應佔的人民幣4,310,000元。截至二零一八年十二月三十一日止年度的收益包括天津鴻盛所產生的人民幣10,888,000元。

倘收購事項於二零一八年一月一日完成，截至二零一八年十二月三十一日止年度的收益將為人民幣251,177,000元，截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利將為人民幣37,221,000元。備考資料僅供說明用途，未必可表明倘收購事項於二零一八年一月一日完成，貴集團實際將達致的收益及經營業績，亦並非旨在預測未來業績。

27. 融資活動所產生負債的對賬

下表詳述 貴集團融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債為現金流量已或未來現金流量將於 貴集團的綜合現金流量表內分類為融資活動所得現金流量的負債。

	非現金變動				於 二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元
	於 二零一六年 一月一日 人民幣千元	融資 現金流量 人民幣千元	租賃負債 之利息 人民幣千元	租賃負債 增加淨額 人民幣千元	
	租賃負債 應付關連方款項 — 非貿易	5,091	(1,345)	333	
	11,879	8,786	—	—	20,665
	16,970	7,441	333	545	25,289

	非現金變動					於 二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元
	於 二零一七年 一月一日 人民幣千元	融資 現金流量 人民幣千元	租賃負債 之利息 人民幣千元	租賃負債 增加淨額 人民幣千元	宣派股息 人民幣千元	
	租賃負債 應付股息 應付關連方款項 — 非貿易	4,624	(1,667)	315	718	
	—	(46,000)	—	—	46,000	—
	20,665	(4,758)	—	—	—	15,907
	25,289	(52,425)	315	718	46,000	19,897

	非現金變動				於 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
	於 二零一八年 一月一日 人民幣千元	融資 現金流量 人民幣千元	租賃負債 之利息 人民幣千元	租賃負債 增加淨額 人民幣千元	
	租賃負債 應付關連方款項 — 非貿易	3,990	(1,588)	245	
	15,907	2,681	—	—	18,588
	19,897	1,093	245	166	21,401

附錄一

會計師報告

	非現金變動								
	於 二零一九年 一月一日	融資 現金流量	租賃負債 之利息	租賃負債 增加淨額	應計股份 發行成本	應付/收 非貿易 款項抵銷	外幣換算	宣派股息	於 二零一九年 八月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計股份發行成本	-	(5,609)	-	-	7,371	-	-	-	1,762
應付股息	-	(35,500)	-	-	-	-	-	35,500	-
租賃負債	2,813	(853)	115	111	-	-	-	-	2,186
應付關連方款項 - 非貿易	18,588	2,847	-	-	-	(20,554)	31	-	912
	<u>21,401</u>	<u>(39,115)</u>	<u>115</u>	<u>111</u>	<u>7,371</u>	<u>(20,554)</u>	<u>31</u>	<u>35,500</u>	<u>4,860</u>

	非現金變動				
	於 二零一八年 一月一日	融資現金流量	租賃負債 之利息	租賃負債 增加淨額	於 二零一八年 八月一日
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
租賃負債 應付關連方款項 - 非貿易	3,990	(1,059)	163	167	3,261
	<u>15,907</u>	<u>(747)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,160</u>
	<u>19,897</u>	<u>(1,806)</u>	<u>163</u>	<u>167</u>	<u>18,421</u>

28. 資本風險管理

貴集團管理其資本以確保 貴集團旗下實體將可持續經營，同時通過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。 貴集團整體策略於整個往績記錄期維持不變。

貴集團的資本架構包括應付關連方非貿易款項、繳足資本及儲備。

貴集團管理層定期檢討資本架構及考慮資本成本及與各類別資本有關的風險，並通過派付股息及發行新股以及發行新債務或贖回現有債務平衡其整體資本架構。

29. 金融工具

a. 金融工具類別

貴集團

	於十二月三十一日			於八月 三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
按攤銷成本計量的金融資產	-	-	251,049	214,338
透過損益按公平值計量的 金融資產	14,000	20,145	-	-
按攤銷成本計量的貸款及 應收款項	156,834	185,076	-	-
	<u>170,834</u>	<u>205,221</u>	<u>251,049</u>	<u>214,338</u>
金融負債				
攤銷成本	(69,631)	(85,150)	(93,832)	(74,195)

貴公司

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融資產				
按攤銷成本計量的金融資產	不適用	不適用	不適用	2,238
金融負債				
攤銷成本	不適用	不適用	不適用	(2,514)

b. 金融風險管理目標及政策

貴集團的金融工具包括貿易及其他應收款項、透過損益按公平值計量的金融資產、應收關連方款項、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項，以及應付關連方款項。該等金融工具的詳情於各附註披露。

貴集團管理層通過內部風險評估分析風險程度及大小，以監察及管理與貴集團營運有關的金融風險。該等風險包括市場風險（包括利率及外匯風險）、信貸風險及流動資金風險。有關如何減低該等風險的政策載於下文，並於往績記錄期維持不變。貴集團管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地採取適當的措施。

市場風險

利率風險

由於銀行結餘的現行市場利率波動，貴集團面臨現金流量利率風險。貴集團亦就其固定利率租賃負債面臨公平值利率風險。

貴集團管理層認為銀行結餘及租賃負債的利率風險甚微，因此並未呈列敏感度分析。

外匯風險

貴集團的交易主要以貴公司及其附屬公司的功能貨幣人民幣進行，其主要應收款項及應付款項均以人民幣列值。貴集團面臨以相關集團實體功能貨幣以外的貨幣計值的資產及負債產生的外匯風險。貴集團的大部分外匯交易及結餘均以港元計值。管理層密切監控外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大的外幣風險。

於各報告期末，貴集團的外幣計值貨幣資產／負債主要為銀行結餘及應付直接控股公司款項，其賬面值載列如下：

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
港元	-	-	-	2,215
負債				
港元	-	-	-	(912)

敏感度分析

下表詳述 貴集團對人民幣兌相關外幣匯率上升及下降5%的敏感度。所採用之敏感度指管理層對匯率的合理潛在變動所作的評估。下列正數反映本年度／期間除稅後溢利在人民幣兌相關外幣匯率下降5%時增加的數目。人民幣兌相關外幣的匯率若上升5%，則除稅後溢利將受到相同但相反的影響，以下結餘將為負數。

	於十二月三十一日			於八月 三十一日
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
港元 年／期內溢利	-	-	-	65

其他價格風險

貴集團因其透過損益按公平值計量的金融資產而面臨價格風險。 貴公司董事透過維持具有不同風險的投資組合以管理該風險。

倘各透過損益按公平值計量的金融資產的價格上升／下降5%、5%、5%及5%，則截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年八月三十一日止八個月的溢利及全面收益總額將因透過損益按公平值計量的金融資產的公平值變動而分別增加／減少人民幣700,000元、人民幣1,007,000元、人民幣零元及人民幣零元。

貴公司董事認為，敏感度分析不代表 貴集團的價格風險，因為其僅反映價格變動對於各報告期末所持有的透過損益按公平值計量的金融資產的影響，但並非於往績記錄期的風險。

信貸風險

貴集團所面臨最高信貸風險將導致 貴集團因交易對手未能履行責任而產生財務虧損，有關虧損乃來自各報告期末的綜合財務狀況表所載的各項已確認金融資產的賬面值。 貴集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以為其金融資產相關信貸風險提供保障。然而， 貴集團管理層將於需要時考慮抵押品或其他信貸增強措施。

於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號之前

貴集團並無有關貿易及其他應收款項的集中信貸風險，而有關風險乃分散於若干屬 貴集團所管理住宅社區居民及商業物業開發商以及物業承租人的客戶。然而， 貴集團面臨有關應收關連方款項的集中信貸風險。詳情披露於附註21。經考慮該等交易對手的信貸質素及財務資源後， 貴集團管理層認為應收關連方款項的信貸風險甚微。

為盡量降低信貸風險， 貴集團管理層已制定監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外， 貴集團於各報告期末檢討每項個別債務的可收回金額，以確保作出足夠的撥備。就此， 貴公司董事認為 貴集團的信貸風險已大幅降低。

由於交易對手為具較高信用評級及於中國及香港建立良好聲譽的銀行，故流動資金的信貸風險有限。

於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第9號之後

貴集團於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日的信貸風險集中在應收關連方款項，詳情載於附註21。貴集團管理層根據歷史結算記錄對可回收性作出定期個別評估，並就前瞻性資料作出調整。貴集團向其關連方授出0至30天的信貸期。貴集團管理層考慮到鴻坤偉業過往並無還款違約、其財務能力及良好信貸評級。因此，貴集團管理層認為彼等的違約可能性及違約風險較小，因此，並無就應收關連方款項確認減值。

為盡量降低客戶的信貸風險，貴集團管理層已指派一個團隊負責釐定信貸限額及信貸審批。於接納任何新客戶前，貴集團會採用內部信貸評分系統評估潛在客戶的信貸質素及釐定客戶的信貸限額。貴集團亦已制定其他監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外，貴集團已就應用香港財務報告準則第9號時根據預期信貸虧損模式(二零一六年及二零一七年：已產生虧損模式)對貿易餘額基於撥備矩陣進行減值評估。就此，貴公司董事認為貴集團的信貸風險已大幅降低。

於釐定其他應收款項的預期信貸虧損時，貴集團管理層已計及歷史違約經驗、應收款項的合約期及前瞻性資料(如適當)，例如貴集團已考慮與代住戶付款有關的持續低歷史違約率，並認為貴集團未結算其他應收款項的內在信貸風險並不重大。貴集團管理層評估為其他應收款項的信貸風險自初步確認以來並無大幅增加，違約可能性並不重大。

貴集團管理層認為，存放於國有銀行或信貸評級較高的金融機構的銀行結餘乃信貸風險較低的金融資產。貴公司董事認為，於往績記錄期內在信貸評級較高的發行人的前提下違約的可能性甚微。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，貴集團管理層監察及維持管理層視為充足的現金及現金等值項目水平，以為貴集團的營運撥資並減低現金流量波動的影響。

由於貴集團所有金融負債(附註24所載租賃負債除外)均於各報告期末按要求或於供應商授予的信貸期內償還，所有負債按與其合約非貼現現金流量並無重大差異的金額列賬。

c. 金融工具之公平值計量

貴公司董事認為，過往財務資料中按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公平值相若。

貴集團以經常性基準按公平值計量的金融資產的公平值

貴集團若干金融資產乃於各報告期末按公平值計量。下表載列有關該等金融資產公平值釐定方法的資料(尤其是所使用的估值技術及輸入數據)，以及基於公平值計量輸入數據的可觀察程度而劃分的公平值計量層級(第一至三級)。

透過損益按公平值計量的金融資產

	於下列日期之公平值				公平值層級	估值技術及 主要輸入數據	不可觀察 輸入數據與 公平值的關係
	十二月三十一日		八月三十一日				
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 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			
金融機構發行的 財富管理產品 (附註20)	14,000	20,145	-	-	第三級	貼現現金流 量-未來現金 流量乃基於估 計回報進行估 計，而其回報 乃經參考市場 所報若干利率 變動或相關存 款所註明的相 關投資表現釐 定，並按反映 各交易對手信 貸風險的利率 貼現。	所採用的貼現率 略有增加將導 致財富管理產 品的公平值計 量顯著下降， 反之亦然。 (附註)

於往績記錄期內概無第三級轉出。

附註：貼現率增加10%而其他變量保持不變，將令截至二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年八月三十一日止八個月的透過損益按公平值計量的金融資產的賬面值分別減少人民幣368,000元、人民幣33,000元、零及零。

第三級公平值計量的對賬：

下表呈列於往績記錄期內財務管理產品（歸類為透過損益按公平值計量的金融資產）的第三級公平值計量的對賬：

	人民幣千元
於二零一六年一月一日	5,000
購買財務管理產品	18,000
贖回財富管理產品	(10,081)
公平值變動	1,081
於二零一六年十二月三十一日	14,000
購買財務管理產品	24,000
贖回財富管理產品	(18,604)
公平值變動	749
於二零一七年十二月三十一日	20,145
購買財務管理產品	94,000
贖回財富管理產品	(115,773)
公平值變動	1,628
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年八月三十一日	-

30. 關連方披露

關連方結餘

除附註21所載之關連方結餘外，貴集團於往績記錄期內亦有下列關連方結餘：

	於十二月三十一日			於八月三十一日
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 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
租賃負債	3,649	2,950	2,211	1,554

關連方交易

於往績記錄期內，貴集團與貴集團同系附屬公司訂立以下重大交易：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元
物業管理、物業開發商 相關及增值服務	40,434	74,659	91,232	55,270	59,335
購置物業、廠房及設備	1,073	-	-	-	-
購置無形資產(附註15)	-	-	-	-	5,000
租賃負債之利息	261	215	174	116	87
透過損益按公平值計量的 金融資產的公平值變動 收益(附註)	1,081	604	-	-	-
利息收入	2,736	2,291	-	-	-

附註：該等款項指由一間同系附屬公司（其為一間金融機構）發行的財富管理產品產生的公平值變動收益。

主要管理人員薪酬

主要管理人員於往績記錄期的酌情花紅如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至八月三十一日止八個月	
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
薪金及其他福利	1,622	2,906	3,443	2,433	3,070
酌情花紅	189	469	33	-	69
退休福利計劃供款	584	422	639	380	565
	<u>2,395</u>	<u>3,797</u>	<u>4,115</u>	<u>2,813</u>	<u>3,704</u>

主要管理人員的酌情花紅乃參照個人表現及市場趨勢釐定。

31. 附屬公司詳情

於本報告日期，貴公司於下列附屬公司擁有直接及間接權益：

公司名稱	註冊成立/成立 地點及日期	註冊資本/ 已發行及 繳足資本	貴集團應佔股權				於本報告 日期	主要業務	附註
			於十二月三十一日			於八月 三十一日			
			二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年			
直接持有：									
燁星控股	英屬處女群島 二零一九年四月四日	0.01美元/ 0.01美元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	投資控股	(a)
間接持有：									
燁星(香港)	香港 二零一九年四月十二日	10,000港元/ 10,000港元	不適用	不適用	不適用	100%	100%	投資控股	(b)
北京鴻坤瑞邦物業 管理有限公司	中國 二零零三年六月十八日	人民幣31,625,000元/ 人民幣30,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(c)
北京鴻坤物業管理 有限公司	中國 二零一零年七月十六日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(d)
香港鴻坤物業服務 有限公司	中國 二零一一年四月二十五日	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(d)
東方鴻坤瑞邦物業 服務有限公司	中國 二零一一年十月十一日	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	100%	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(e)
宜昌中翔物業管理 有限公司	中國 二零一二年十一月 二十一日	人民幣3,000,000元/ 人民幣500,000元	不適用	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(e)
天津鴻盛物業服務 有限公司	中國 二零一三年十二月 二十七日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	不適用	不適用	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(e)
鴻坤(北京)商業 管理有限公司	中國 二零零八年十二月十七日	人民幣3,000,000元/ 人民幣3,000,000元	100%	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(d)
北京鴻坤谷企業 運營管理有限公司	中國 二零一六年二月十八日	人民幣5,000,000元/ 零	100%	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(e)
北京雲時代企業 運營管理有限公司	中國 二零一六年二月十九日	人民幣5,000,000元/ 零	100%	100%	100%	100%	100%	提供物業管理服務	(e)
北京鴻坤有愛管家 家政服務有限公司	中國 二零一七年三月二十三日	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	不適用	51%	不適用	不適用	不適用	已註銷	(e)
河北鴻坤諾登機械 設備安裝工程 有限公司	中國 二零一七年七月十三日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	不適用	55%	不適用 (附註f)	不適用	不適用	提供設備安裝服務	(e)
天津鴻美佳商貿 有限公司	中國 二零一五年三月六日	人民幣300,000元/ 人民幣3,000元	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	已註銷	(e)
天津鴻泰套餐飲 服務有限公司	中國 二零一五年三月六日	人民幣300,000元/ 人民幣297,000元	100%	不適用	不適用	不適用	不適用	已註銷	(e)
天津原鄉農莊 有限公司	中國 二零一四年六月二十七日	人民幣6,000,000元/ 人民幣2,587,083元	100%	100%	不適用	不適用	不適用	已註銷	(e)
涿州市鴻咖啡 餐飲服務有限公司	中國 二零一四年六月二十七日	人民幣300,000元/ 人民幣300,000元	100%	100%	不適用	不適用	不適用	已註銷	(e)

貴集團旗下現時所有附屬公司均為有限責任公司，並已採納十二月三十一日為彼等財政年度結算日。

附錄一

會計師報告

附註：

- a. 燁星控股自其註冊成立日期起概無編製經審核財務報表，此乃由於彼等註冊成立所在司法權區並無法定審核規定。
- b. 燁星(香港)於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度概無法定財務報表，乃因燁星(香港)於截至二零一九年八月三十一日止期間註冊成立。
- c. 截至二零一六年十二月三十一日止年度之法定財務報表已由立信會計師事務所(特殊普通合夥)(一間於中國註冊的註冊會計師事務所)審核。由於地方當局並無要求發佈經審核賬目，故無法獲得截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之法定財務報表。
- d. 截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度之法定財務報表已由立信會計師事務所(一間於中國註冊的註冊會計師事務所)審核。由於地方當局並無要求發佈經審核賬目，故無法獲得截至二零一八年十二月三十一日止年度之法定財務報表。
- e. 由於地方當局並無要求發佈經審核賬目，故無法獲得截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之法定財務報表。
- f. 該附屬公司已於二零一八年十二月二十五日出售，詳情載於附註32。

32. 出售一間附屬公司

於二零一八年十二月二十五日，北京鴻坤同意將其於河北鴻坤諾登的55%股權以現金代價人民幣275,000元轉讓予廣州諾登，而廣州諾登為獨立第三方及河北鴻坤諾登的非控股股東。河北鴻坤諾登於出售日期的資產淨值如下。

	人民幣千元
代價：	
現金	275
對失去控制的資產及負債的分析：	
物業、廠房及設備	5
貿易及其他應收款項	1,502
銀行結餘及現金	244
貿易及其他應付款項	(1,315)
合約負債	(4)
所出售之資產淨值	432
出售一間附屬公司之收益：	
現金代價	275
所出售之資產淨值	(432)
非控股權益	194
出售收益(附註7(a))	37
出售產生之現金流出淨額：	
現金代價	275
減：出售一間附屬公司之應收款項(附註19)	(275)
減：所出售之銀行結餘及現金	(244)
	(244)

33. 重大非現金交易

於二零一六年一月一日，根據附註21(a)的貸款1，貴集團透過重新分類應收關連方款項向同系附屬公司借出貸款人民幣30,000,000元。於二零一七年一月一日，根據附註21(a)的貸款2，雙方同意將償還貸款1的到期日延期至二零一七年九月二十日，並透過從應收關連方款項重新分類向該同系附屬公司額外貸款人民幣3,700,000元。

於二零一九年八月三十一日，貴公司與北京合潤資產管理有限公司(同系附屬公司之最終控股公司)達成抵銷協議，據此，應付同系附屬公司的非貿易款項(計入應付關連方款項內)人民幣20,554,000元透過抵銷於二零一九年八月三十一日應收同系附屬公司款項合計人民幣127,066,000元的方式結清。

34. 貴公司的儲備

	股份溢價	累計虧損	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一九年三月二十六日(註冊成立日期)	-	-	-
產生自根據集團重組發行新股份(附註)	46,606	-	46,606
期間虧損及全面開支總額	-	(12,659)	(12,659)
於二零一九年八月三十一日	<u>46,606</u>	<u>(12,659)</u>	<u>33,947</u>

附註：於二零一九年五月三十一日，盛達豐控股有限公司(「盛達豐」)及凱宏策略各自訂立認購協議，據此，盛達豐及凱宏策略分別同意認購7,925股及429股貴公司股份，代價分別相等於人民幣30,000,000元及人民幣1,625,000元，乃根據北京鴻坤當時的註冊股本而釐定。總認購價已於二零一九年六月三日結清。於二零一九年六月三日，貴公司與凱宏策略訂立認購協議，據此，凱宏策略同意以代價約17,028,000港元(相當於人民幣14,981,000元)認購1,645股貴公司股份。有關代價已於二零一九年六月六日以現金悉數結清。

35. 於附屬公司之投資

	於 二零一九年 八月三十一日 人民幣千元
非上市股份，按成本	-
視作出資	<u>31,625</u>
	<u>31,625</u>

於附屬公司之投資指：(1)於二零一九年八月三十一日於燁星控股已發行股本0.01美元之投資；(2)視作向燁星(香港)出資以收購北京鴻坤之全部股本權益。

36. 董事薪酬

董事估計，根據現行建議安排，貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度應付董事的總基本年度薪酬(不包括根據任何酌情福利或花紅或其他附帶福利付款)將約為人民幣[1,186,000]元。

37. 報告期後事項

除本報告內另行披露外，於二零一九年八月三十一日之後發生的事件及交易詳情如下：

於[•]，貴公司股東的書面決議案獲通過以批准該文件附錄四「法定及一般資料—A.有關本公司及其附屬公司的進一步資料—3.股東於[•]通過的書面決議案」一節所載事項。其議決(其中包括)：

- (i) 貴公司的法定股本通過設立額外的[編纂]股股份由390,000港元增至[編纂]港元，分為[編纂]股股份；
- (ii) 待貴公司之股份溢價賬因[編纂]而進賬後，董事獲授權將貴公司股份溢價賬的[編纂]港元進賬額資本化，方式為將有關金額按面值繳足[編纂]股股份之股款並配發及發行予於[•]營業時間結束時名列貴公司股東名冊之股東；及
- (iii) 有條件批准及採納購股權計劃，其主要條款載於該文件附錄四「D.購股權計劃」一節內。

38. 期後財務報表

並無就二零一九年八月三十一日後的任何期間編製貴公司、其任何附屬公司或貴集團的經審核財務報表。