

以下第I-1至I-3頁為本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供收錄於本文件。此報告乃按照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的要求擬備，並以本公司董事及保薦人為收件人。

[草擬本]

[羅兵咸永道信箋]

致德合集團控股有限公司列位董事及力高企業融資有限公司 就過往財務資料出具的會計師報告

序言

本所謹此就德合集團控股有限公司(「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(載於第I-4至I-56頁)，此等過往財務資料包括於二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日的 貴集團合併財務狀況表、二零一九年九月三十日的 貴公司財務狀況表，以及截至該等日期止各年度／期間(「往績期間」)的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。第I-4至I-56頁所載的過往財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於 貴公司於●就 貴公司在香港聯合交易所有限公司主板進行首次股份[編纂]而刊發的文件(「文件」)內。

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1.3及2.1所載的呈列及編製基準擬備真實而中肯的過往財務資料，並對其認為為使過往財務資料的擬備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

我們的責任是對過往財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們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我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，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。

我們的工作涉及執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1.3及2.1所載的呈列及編製基準擬備真實而中肯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。我們的工作亦包括評價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列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，過往財務資料已根據過往財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準，真實而中肯地反映 貴集團於二零一七年及二零一八年十二月三十一日的合併財務狀況及其於截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量。

餘下期間財務資料的審閱

我們已審閱 貴集團餘下期間財務資料，該等財務資料包括截至二零一九年九月三十日的合併財務狀況表、 貴公司於二零一九年九月三十日的財務狀況表，以及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及其他解釋資料（「餘下期間財務資料」）。 貴公司的董事須負責根據過往財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製及呈列餘下期間財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對餘下期間財務資料達致結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號實體的獨立核數師對中期財務資料進行審閱。審閱工作包括主要向負責財務與會計事務的人員作出查詢，並進行分析及其他審閱程序。審閱範圍遠較根據香港核數準則進行的審核為小，因此無法保證我們能夠知悉審核中可能識別的所有重大事宜。因此，我們並無發表審核意見。根據我們的審閱，並無事宜致使我們相信就會計師報告而言，餘下期間財務資料在各重大方面並非根據過往財務資料附註1.3及2.1所載的呈列及編製基準編製。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及公司（清盤及雜項條文）條例事項出具的報告

調整

在編製過往財務資料時，未對第I-4頁中所界定的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們提述過往財務資料附註13，該附註載有現時 貴集團旗下公司就往績期間所派付股息的資料及聲明德合集團控股有限公司並未就往績期間派付股息。

貴公司並無法定財務報表

貴公司自註冊成立日期未有編製任何法定財務報表。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港

●年●月●日

I 貴集團過往財務資料

編製過往財務資料

下文所載過往財務資料構成本會計師報告的組成部分。

過往財務資料所依據的 貴集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的合併財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計（「相關財務報表」）。

過往財務資料以港元（「港元」）呈列，除另有指明外，所有價值均四捨五入至最接近的千位數（千港元）。

附錄一

會計師報告

合併全面收益表

	附註	截至十二月三十一日 止年度		截至九月三十日 止九個月	
		二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
		千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
收益	5	552,652	768,145	542,115	635,535
服務成本	7	<u>(470,774)</u>	<u>(660,473)</u>	<u>(470,696)</u>	<u>(547,625)</u>
毛利		81,878	107,672	71,419	87,910
其他收益淨額	6	685	284	211	337
行政開支	7	(37,804)	(52,082)	(37,711)	(47,150)
貿易應收款項減值虧損	19	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(743)</u>
除財務收入及開支 及所得稅前溢利		44,759	55,874	33,919	40,354
財務收入	10	1,995	2,047	1,464	1,632
財務成本	10	<u>(10,239)</u>	<u>(10,078)</u>	<u>(7,236)</u>	<u>(9,393)</u>
除所得稅前溢利		36,515	47,843	28,147	32,593
所得稅開支	11	<u>(5,882)</u>	<u>(7,674)</u>	<u>(4,430)</u>	<u>(6,210)</u>
貴公司擁有人應佔年/ 期內溢利及全面收益 總額		<u>30,633</u>	<u>40,169</u>	<u>23,717</u>	<u>26,383</u>
貴公司擁有人應佔 每股收益 基本及攤薄 (以每股港元呈列)	12	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

		於 二零一七年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一八年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一九年 九月 三十日 千港元 (未經審核)
資產				
非流動資產				
機械及設備	14	4,707	13,051	12,072
使用權資產	15	3,366	12,267	9,545
保險合約投資	16	11,764	14,335	14,673
其他應收款項、按金及預付款項	19	6,484	5,774	18,182
遞延所得稅資產	17	109	—	—
		<u>26,430</u>	<u>45,427</u>	<u>54,472</u>
流動資產				
貿易應收款項	19	39,313	33,229	79,782
其他應收款項、按金及預付款項	19	47,905	42,349	30,153
合約資產	20	67,581	171,745	161,688
應收 貴公司一名董事款項	26	88,748	74,929	86,956
應收創基集團控股有限公司款項	27	34,812	28,812	28,812
應收關聯公司款項	27	190,988	191,996	195,229
即期所得稅可收回款項		1,276	—	—
已抵押定期存款	21	3,030	3,067	3,090
現金及現金等價物	21	6,177	2,961	21,816
		<u>479,830</u>	<u>549,088</u>	<u>607,526</u>
總資產		<u>506,260</u>	<u>594,515</u>	<u>661,998</u>
權益				
貴公司擁有人應佔權益				
合併股本	22	2,500	2,500	2,500
保留盈利		99,393	119,562	145,945
總權益		<u>101,893</u>	<u>122,062</u>	<u>148,445</u>

附錄一

會計師報告

		於 二零一七年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一八年 十二月 三十一日 千港元	於 二零一九年 九月 三十日 千港元 (未經審核)
負債				
非流動負債				
租賃負債	15	<u>1,257</u>	<u>8,725</u>	<u>5,687</u>
		<u>1,257</u>	<u>8,725</u>	<u>5,687</u>
負債				
流動負債				
貿易應付款項	23	4,503	39,371	40,969
應計費用、應付保留金 及其他負債	23	34,894	52,290	52,289
租賃負債	15	2,275	4,067	4,221
合約負債	20	80,836	84,615	52,932
借款	24	280,602	282,268	350,128
遞延稅項負債	17	—	19	109
即期應付所得稅		<u>—</u>	<u>1,098</u>	<u>7,218</u>
		<u>403,110</u>	<u>463,728</u>	<u>507,866</u>
總負債		<u>404,367</u>	<u>472,453</u>	<u>513,553</u>
權益及負債總額		<u>506,260</u>	<u>594,515</u>	<u>661,998</u>

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

		於 二零一九年 九月三十日
	附註	千港元 (未經審核)
資產		
非流動資產		
於一間附屬公司的投資(附註)		—
流動資產		
預付款項	19	<u>1,736</u>
總資產		<u><u>1,736</u></u>
權益及負債		
貴公司擁有人應佔權益		
股本(附註)		—
累計虧損		<u>(4,735)</u>
總虧拙		<u>(4,735)</u>
負債		
流動負債		
應付一名關聯方款項	27	4,129
其他應付款項	23	<u>2,342</u>
總負債		<u><u>6,471</u></u>
權益及負債總額		<u><u>1,736</u></u>

附註：於二零一九年九月三十日，貴公司於一間附屬公司的投資及股本分別為1美元及1美元。

合併權益變動表

	附註	貴公司擁有人應佔		
		合併股本	保留盈利	總計
		(附註22)		
		千港元	千港元	千港元
於二零一七年一月一日結餘		2,500	68,760	71,260
年內溢利及全面收益總額		—	30,633	30,633
於二零一七年十二月三十一日結餘		2,500	99,393	101,893
於二零一八年一月一日結餘		2,500	99,393	101,893
年內溢利及全面收益總額		—	40,169	40,169
股息	13	—	(20,000)	(20,000)
於二零一八年十二月三十一日結餘		2,500	119,562	122,062
(未經審核)				
於二零一八年一月一日結餘		2,500	99,393	101,893
期內溢利及全面收益總額		—	23,717	23,717
於二零一八年九月三十日結餘		2,500	123,110	125,610
(未經審核)				
於二零一九年一月一日結餘		2,500	119,562	122,062
期內溢利及全面收益總額		—	26,383	26,383
於二零一九年九月三十日結餘		2,500	145,945	148,445

附錄一

會計師報告

合併現金流量表

	截至十二月三十一日		截至九月三十日		
	止年度		止九個月		
	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年	
	附註	千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)	(未經審核)
經營活動所得現金流量					
除所得稅前溢利		36,515	47,843	28,147	32,593
就以下各項調整：					
利息收入		(1,995)	(2,047)	(1,464)	(1,632)
利息開支		10,239	10,078	7,236	9,393
保險合約投資退保價值變動					
淨收益		(369)	(293)	(219)	(338)
出售機械及設備虧損		—	34	34	17
出售使用權資產虧損		—	864	864	—
終止租賃		—	(864)	(864)	—
貿易應收款項減值虧損		—	—	—	743
機械及設備折舊		245	3,235	2,585	3,533
使用權資產折舊		3,197	6,005	5,005	2,955
		47,832	64,855	41,324	47,264
營運資金變動：					
貿易應收款項		53,835	6,084	(61,540)	(47,296)
其他應收款項、按金					
及預付款項		(4,711)	6,266	17,843	1,524
合約資產		(14,283)	(104,164)	(33,724)	10,057
貿易應付款項		(27,444)	34,868	28,177	1,598
應計費用、應付保留金					
及其他負債		13,586	17,396	17,630	(1)
合約負債		3,230	3,779	(1,190)	(31,683)
經營所得／(所用)現金淨額		72,045	29,084	8,520	(18,537)
已付所得稅		(12,747)	(5,172)	—	—
經營活動所得／(所用)					
現金淨額		59,298	23,912	8,520	(18,537)

附錄一

會計師報告

	截至十二月三十一日		截至九月三十日	
	止年度		止九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
附註	千港元	千港元	千港元	千港元
			(未經審核)	(未經審核)
投資活動所得現金流量				
購買機械及設備	(4,200)	(11,613)	(11,496)	(2,585)
添置使用權資產	(83)	—	—	—
出售機械及設備所得款項	—	—	—	14
已收利息	1,995	2,047	1,464	1,632
已付保險合約費用	—	(2,278)	(2,278)	—
墊付創基集團控股有限公司 款項	(835)	(4,992)	—	—
創基集團控股有限公司 償還款項	—	10,992	—	—
墊付關聯公司款項	(11,942)	(1,008)	(348)	(3,235)
關聯公司償還款項	88	—	—	2
墊付 貴公司一名董事款項	(43,190)	(23,760)	(7,038)	(12,471)
貴公司一名董事償還款項	3,237	37,579	18,579	444
投資活動(所用)/所得 現金淨額	(54,930)	6,967	(1,117)	(16,199)
融資活動所得現金流量				
已抵押定期存款增加	25	(19)	(37)	(23)
已付利息		(10,239)	(10,078)	(9,393)
償還租賃負債	25	(3,081)	(5,646)	(3,117)
提取借款	25	651,609	700,760	831,786
償還借款	25	(652,196)	(702,519)	(753,967)
已付股息		—	(20,000)	—
已付[編纂]開支		[編纂]	[編纂]	[編纂]
融資活動(所用)/所得 現金淨額	(13,926)	(37,520)	(3,571)	63,550

附錄一

會計師報告

	截至十二月三十一日		截至九月三十日	
	止年度		止九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
附註	千港元	千港元	千港元	千港元
			(未經審核)	(未經審核)
現金及現金等價物				
(減少)／增加淨額	(9,558)	(6,641)	3,832	28,814
年／期初現金及 現金等價物	9,201	(357)	(357)	(6,998)
年／期末現金 及現金等價物	21	(357)	3,475	21,816

II 過往財務資料附註

1 一般資料、重組及呈列基準

1.1 一般資料

貴公司於二零一九年七月十一日根據開曼群島公司法(一九六一年法例3第22章，經綜合及修改)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為投資控股公司。貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)為香港住宅及商業物業提供裝修服務以及維修及保養服務(「[編纂]業務」)。貴公司的最終控股公司為Fate Investment Company Limited。貴集團的最終控股股東為吳志超(「吳先生」)。

1.2 重組

在完成下文所述重組前，[編纂]業務主要由在香港註冊成立的公司創基工程有限公司(「創基工程」)進行。

為籌備貴公司股份在香港聯合交易所有限公司主板首次[編纂]，貴集團進行重組(「重組」)，主要通過以下步驟將[編纂]業務轉讓予貴公司：

- (1) 於二零一九年七月十日，Fate Investment Company Limited(「Fate Investment」)在英屬維爾京群島註冊成立。吳先生於二零一九年七月十日獲配發及發行一股Fate Investment已繳足普通股，為Fate Investment全部已發行股份。
- (2) 於二零一九年七月十一日，貴公司在開曼群島註冊成立。貴公司初始法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。貴公司註冊成立後，一股繳足股款普通股按面值配發及發行予身為獨立第三方的初始認購人。同日，該股份被轉讓予Fate Investment，且額外99股繳足股款普通股按面值配發及發行予Fate Investment。因此，貴公司成為Fate Investment直接全資附屬公司。
- (3) 於二零一九年七月十二日，Team World Company Limited(「Team World」)根據英屬維爾京群島法律註冊成立為有限公司，及獲授權發行最多50,000股無面值股份。一股Team World繳足股款股份(為Team World全部已發行股份)於二零一九年七月十二日配發及發行予貴公司。因此，Team World成為貴公司直接全資附屬公司。
- (4) 於二零一九年十二月九日，吳先生與創基集團控股有限公司、Team World及貴公司訂立買賣協議，據此，吳先生及創基集團控股有限公司各自協定轉讓彼等於創基工程的1,000股股份及2,499,000股股份(合計為創基工程的全部已發行股本)予Team World，代價為貴公司配發及發行10,000股股份予Fate Investment。

重組後，貴公司成為現時貴集團旗下附屬公司的控股公司。

於重組完成時及截至本報告日期，貴公司在以下附屬公司中擁有直接或間接權益：

附屬公司名稱	註冊成立日地點及日期	主要業務 及營運地點	已發行 及繳足股本	於	於	於本報告 日期	附註
				二零一七年 及 二零一八年 十二月 三十一日 所持股權	二零一九年 九月三十日 所持股權		
直接權益							
Team World Company Limited	英屬維爾京群島， 二零一九年七月十二日	投資控股， 英屬維爾京群島	1美元	不適用	100%	100%	(a)
間接權益							
創基工程有限公司	香港， 二零零四年一月五日	為住宅及商業物業 提供裝修服務 以及維修及保養 服務，香港	2,500,000 港元	不適用	不適用	100%	(b)

附註：

- (a) 由於該附屬公司為新成立，及其註冊成立地點的適用法律並無法定審核要求，故未就該附屬公司編製經審核法定財務報表。
- (b) 其截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表由香港羅兵咸永道會計師事務所審核。

1.3 呈列基準

緊接及緊隨重組前後，[編纂]業務主要通過創基工程進行，並最終由吳先生控制。根據重組，創基工程已轉讓予貴公司，並由貴公司間接持有。由於貴公司及Team World於重組前並未參與任何其他業務，且不符合業務的定義，因此重組僅屬[編纂]業務的資本重組，而業務實質、相關業務管理及創基工程最終控股股東保持不變。因此，本報告已就所有呈列期間使用創基工程賬面值呈列現時貴集團旗下公司的過往財務資料。

集團公司內的公司間交易、結餘及交易中未變現收益／虧損，在合併時予以抵銷。

2 重要會計政策摘要

編製過往財務資料時採用的主要會計政策如下。除非另有說明，否則該等政策貫徹適用於呈列的所有年度／期間。

2.1 編製基準

以下是根據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」）編製過往財務資料時採用的主要會計政策。過往財務資料乃根據歷史成本慣例編製，惟保險合約投資按退保現金計量。

根據香港財務報告準則編製過往財務資料需要使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用貴集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或複雜性的範疇，或涉及對過往財務資料屬重大假設和估計的範疇，於附註4披露。

於編製過往財務資料時，所有新訂及經修訂準則及詮釋，包括須於二零一八年一月一日開始的財政年度強制應用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」）及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」（「香港財務報告準則第15號」），以及須於二零一九年一月一日開始的財政年度強制性應用的香港財務報告準則第16號「租賃」（「香港財務報告準則第16號」），已獲採用並於整個往績期間貫徹應用於貴集團。

尚未生效的新訂及經修訂準則及詮釋

以下新訂及經修訂準則及詮釋已頒佈，惟尚未於往績期間生效，且尚未被貴集團提早採用。

於以下日期或之後
開始的年度期間生效

香港財務報告準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者及其聯營公司或合資企業之間出售或注入資產	待定
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
二零一八年財務報告概念框架		二零二零年一月一日

貴集團已開始評估該等新訂及經修訂準則及詮釋的影響。根據現時貴集團旗下公司的董事所作的初步評估，於其生效時預期不會對貴集團的財務表現及狀況造成重大影響。

2.2 附屬公司

綜合賬目

附屬公司指貴集團對其具有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當貴集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，貴集團即控制該實體。附屬公司乃於控制權轉移至貴集團當日起綜合入賬，並於控制權終止當日起不再綜合入賬。

集團內公司間交易、結餘及交易的未變現收益會予以對銷。未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策已於需要時作出改動，以確保與貴集團採用的政策一致。

獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本值扣除減值入賬。成本值亦包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績在貴公司賬目內按已收取股息及應收款項入賬。

倘自附屬公司收取的股息超出宣派股息期間該附屬公司的全面收入總額，或倘獨立財務報表的投資賬面值超出綜合財務報表所示被投資公司的資產淨值(包括商譽)的賬面值，則須對該等附屬公司的投資進行減值測試。

2.3 分部資料

經營分部乃以與向主要營運決策者提交內部報告一致的方式呈報。負責分配資源及評估經營分部表現的主要營運決策者被視為作出策略性決定的 貴集團主席。

2.4 外幣換算

(a) 功能貨幣及列報貨幣

貴集團各個實體的過往財務資料所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。過往財務資料以港元(「港元」)呈報，港元為 貴公司的功能貨幣及列報貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易當日的現行匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌收益及虧損以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年末匯率換算產生的匯兌收益及虧損在合併全面收益表「其他收益淨額」中確認。

以外幣按公平值計量的非貨幣項目，採用確定公平值當日的匯率換算。

2.5 機械及設備

所有機械及設備則按歷史成本減累計折舊列賬。歷史成本包括購買該等項目直接應佔的支出。

其後的成本僅在與項目相關的未來經濟利益可能流入 貴集團及該項目成本能可靠地計量的情況下，方會計入資產賬面值或確認為獨立的資產(如適用)。重置部分的賬面值終止確認。所有其他維修及保養於其產生的財政期間自合併全面收益表扣除。

物業、機械及設備之折舊使用直線法計算，在以下估計可使用年期內將已扣除剩餘價值的成本撇減：

租賃裝修	租期或5年(以較短者為準)
機械	3年
辦公室設備	5年
汽車	5年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期期末予以審閱，並作出適當調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額，則即時將資產賬面值撇減至其可收回金額(附註2.6)。

出售收益及虧損乃按所得款項與賬面值的差額釐定，並於合併全面收益表內確認。

2.6 非金融資產減值

當發生事件或情況出現變化，意味賬面值可能無法收回時，則對須予減值的資產進行減值檢討。減值虧損按有關資產的賬面值超出其可收回金額的數額確認。可收回金額為資產的公平值減銷售成本與使用價值兩者的較高者。就減值評估而言，資產按可獨立識別現金流量的最小單位(現金產生單位)分類。出現減值的非金融資產(商譽除外)於各報告日檢討減值撥回的可能性。

2.7 財務資產

(a) 分類

僅當符合以下兩項標準時，貴集團將其金融資產分類為以攤銷成本計量：

- (a) 於以收取合約現金流量為目的之業務模式中持有資產；及
- (b) 合約條款使現金流量僅為支付本金及利息。

管理層在初始確認時確認其金融資產的分類。貴集團當且僅當其資產管理業務模式發生變化時，才將債務投資重新分類。

預計在一年或更短時間內收回這些款項，則將其分類為流動資產。倘若不然，則將其列為非流動資產。貴公司及貴集團的金融資產包括貿易應收款項、其他應收款項及按金、應收貴公司一名董事／創基集團控股有限公司／關聯公司款項、現金及現金等價物，以及已抵押定期存款。

(b) 確認和終止確認

常規方式購買及出售的金融資產於交易日確認。交易日是指貴公司承諾購買或出售資產的日期。當收取金融資產現金流量的權利已到期或已轉讓，且當貴集團已轉移金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬時，金融資產即終止確認。

(c) 計量

對於不按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產，貴集團於初步確認時以其公平值加上可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易費用進行計量。與按公平值計入損益的金融資產相關的交易費用計入合併全面收益表。

對於包含嵌入式衍生工具的金融資產，貴集團對整個合約考慮其現金流量是否僅代表對本金和利息的支付。

債務工具的后續計量取決於貴集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特徵。持作收回合約現金流量之資產，倘該等現金流量僅指支付之本金及利息，則按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接計入全面收益表，並以「其他收益淨額」與匯兌損益一併列報。減值虧損於全面收益表內作為單獨項目列示。

(d) 減值

貴集團以前瞻性基準評估與以攤銷成本計量之債務工具相關的預期信貸損失。所採用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。

就貿易應收款項而言，貴集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，其中要求全期的預期虧損須自初始確認應收款項時確認。

就其他以攤銷成本計量的金融資產(包括按金與其他應收款項及應收 貴公司一名董事／創基集團控股有限公司／關聯公司款項)而言，經參考交易對手的過往違約率及當前財務狀況，管理層認為，自初始確認後彼等的信用風險並未大幅增加。減值撥備乃根據12個月預期信貸損失(其接近零)釐定。

2.8 抵銷金融工具

當有可依法強制執行權利抵銷已確認金額，且存在按淨額基準清償或同時變現資產及清償負債的意圖時，則會抵銷金融資產及負債，並於資產負債表內呈報淨額。

2.9 保險合約投資

貴集團購入了包括投資及保險在內的管理層人壽保險合約。投資保險合約已按已付保費金額初始確認，及其後按每個報告期末在保險合約項下可能變現的金額(現金退保價值)列賬，其價值變動在合併全面收益表中確認。

2.10 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為於一般業務過程中就提供的服務應收客戶的金額。倘預期一年或以內(或(如較長)於業務的正常經營週期內)可收取貿易及其他應收款項，則其分類為流動資產。倘若不然，則其按非流動資產呈列。

貿易及其他應收款項乃初始按公平值確認，並其後以實際利率法按攤銷成本計量，減除減值撥備。

2.11 合約資產及合約負債

根據與客戶訂立合約的條款，貴集團須向客戶提交付款申請，以索取根據合約完成的工程價值，以及已執行的任何更改訂單。客戶將根據其對 貴集團所做工作的評估，通常在核實每月付款申請後30至90日內結算。客戶通常會保留不超過已完成工作價值的10%金額，上限為原合約金額的5%，以作為合約保留金。有關撥回保留金的條款及條件因合約而異，乃取決於實際竣工、缺陷責任期的屆滿，以及對最終賬目的討論。

合約資產代表 貴集團有權要求客戶支付代價，以換取 貴集團已轉移予客戶而尚未成為無條件的裝修服務。當 貴集團提供按相關合約項下裝修服務，但工程尚未由建築師、工程測量師或客戶指定的其他代表進行認證時，及／或當 貴集團的付款權利仍有因素(除時間推移以外)使之為有條件時，合約資產即產生。任何先前確認為合約資產的金額，於 貴集團的付款權利變為無條件時(除時間推移以外)，重新分類至貿易應收款項。

合約負債表示 貴集團有責任將上述服務轉讓予客戶，而 貴集團已收到該客戶的代價(或被視為到期支付的代價)。

2.12 現金及現金等價物

在合併現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、存於銀行的通知存款及原本到期日為三個月或更短的銀行存款，以及銀行透支。在合併財務狀況表中，銀行透支顯示於流動負債的「借款」之中。

2.13 已抵押定期存款

已抵押定期存款指發行銀行融資和銀行借款而已抵押予銀行的定期存款。該等已抵押定期存款可於貴集團償還銀行借款時予以撥回，或於其他時間將其他合資格證券作為替代而提取。

2.14 股本

普通股分類為權益。與發行新股份或購股權直接有關的增量成本，均列入權益作為所得款項減值(扣除稅項)。

2.15 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中向供應商購入貨品或服務的應付承擔。倘貿易應付款項、其他應付款項及應計費用於一年或以內(或如屬較長時間，則以一般營運業務週期為準)到期，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步以公平值確認，其後按實際利率法以攤銷成本計量。

2.16 借貸

借貸初步按公平值扣除所產生的交易成本確認。借貸其後按攤銷成本入賬，所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的任何差額以實際利率法於借貸期間於合併全面收益表中確認。

在貸款很有可能部分或全部提取的情況下，就確立貸款融資支付的費用乃確認為貸款的交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非貴集團具有無條件權利將負債的結算遞延至報告期末後計最少12個月，否則借貸歸類為流動負債。

2.17 借貸成本

可直接歸屬且需經較長時間的購建或生產活動方能達至預定可使用或出售狀態的合資格資產的一般借貸成本，計入該等資產的成本，直至達至其預定可使用或出售狀況為止。

所有其他借貸成本於其產生年度的合併全面收益表確認。

2.18 即期及遞延所得稅

期內的稅項開支包括即期及遞延稅項。稅項於合併全面收益表中確認，惟倘稅項與在其他全面收入中確認或直接在權益中確認的項目有關則除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收入中確認或直接在權益中確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支按結算日 貴公司附屬公司經營並產生應課稅收入所在的國家已頒佈或實質頒佈的稅法計算。管理層定期評估報稅表中對有關須詮釋適用稅務規例的情況的立場。管理層亦根據預期須向稅務機關支付的數額建立適當的撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準之差異

遞延所得稅以負債法按資產及負債的稅基與合併財務狀況表所呈列的賬面值的暫時差額確認。然而，倘遞延所得稅源自初步確認交易(業務合併除外)的資產或負債，而交易時並不影響會計及應課稅損益，則遞延所得稅不會入賬。遞延所得稅採用合併財務狀況表日期前已頒佈或實質頒佈的稅率(及法例)釐定，預期該等稅率(及法例)在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債獲清償時適用。

僅於未來應課稅溢利可以抵銷可動用暫時差額的情況下，遞延所得稅資產方會被確認。

外部基準之差異

遞延所得稅負債按於附屬公司的投資所產生的應課稅暫時差額作撥備，惟倘就遞延所得稅負債而言，撥回暫時差額的時間由 貴集團控制，而在可見將來不大可能撥回暫時差額則除外。

就附屬公司投資產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產，但只限於暫時性差異很可能在將來轉回，並有充足的應課稅溢利抵銷可用的暫時性差異。

(c) 抵銷

當有法定可執行權力將即期稅項資產與即期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.19 撥備

當 貴集團現時因過往事件而涉及法律或推定責任，而履行責任可能須耗用資源，且金額已被可靠估計時，則會確認撥備。不對未來經營虧損確認撥備。

倘有多項同類責任，會整體考慮責任類別以釐定償付時可能耗用的資源。即使在同一責任類別所涉及任何一個項目相關的資源流出可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按預期償付責任所需開支以除稅前比率(反映當時市場對該責任特定的貨幣時間值及風險的評估)的現值計量。隨時間產生的撥備增加會被確認為利息開支。

虧損性合約

當 貴集團為達成合約下的責任而產生的不可避免成本超逾預期自該合約收取的經濟利益，即存在虧損性合約。虧損性合約撥備按終止合約的預計成本與存續合約的成本淨額兩者之較低者的現值計量。

2.20 或然負債

或然負債指可能因過往事件而產生的責任，而僅於發生或並無發生一宗或多宗非 貴集團所能完全控制的不確定未來事件時方會確認其存在。或然負債亦可以是因未必發生現金流出或未能可靠計量有關責任的金額而未被確認的過往事件而產生的現時責任。

或然負債不予確認，惟會在過往財務資料的附註中披露。倘現金流出的可能性有變而導致現金流出可能發生，則或然負債將確認為撥備。

2.21 僱員福利

(a) 退休福利承擔

貴集團推行一項界定供款強制性公積金計劃(「強積金計劃」)，計劃已根據香港《強制性公積金計劃條例》註冊。強積金計劃的資產乃以獨立管理的基金持有。強積金計劃的資金一般由僱員及 貴集團撥付。

貴集團於繳付供款後並無其他付款責任。供款於到期時確認為僱員福利開支。

(b) 盈利分享及花紅計劃

貴集團根據一項計及 貴集團股東應佔溢利(經作出若干調整)的公式，就花紅及盈利分享確認負債及開支。當出現合約責任或過往慣例引致推定責任時， 貴集團即確認撥備。

(c) 僱員休假權利

僱員的年假權利於其應享有時確認。 貴集團就截至合併財務狀況表日期因僱員所提供的服務而產生的年假的估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假權利直至僱員放取有關假期時才會確認。

2.22 收益確認

收益按已收或應收代價的公平值計量，指就於一般業務過程中所提供服務的應收款項。

(a) 裝修服務及維修及保養服務

於貴集團的履約創建或改良客戶在資產被創建或改良就控制的資產或在建工程的情況下，裝修服務收益隨時間確認。貴集團已採用投入法並參照貴集團對達成履約責任(例如分包費、材料成本)所作付出或投入(相對於預期對達成履約責任的總投入)隨時間確認裝修合約收益。

就固定價格的裝修合約而言，貴集團按照貴集團為履行履約責任所作付出或投入，根據合約價格確認收益。貴集團認為輸入法能以最佳方式說明貴集團向其客戶轉移服務控制權的履約情況。

就包含可變代價(如建築工作的可變因素)的裝修合約而言，貴集團使用最有可能的金額估計其有權收取的代價金額。可變代價的估計金額計入裝修合約，只有於計入有關金額很大可能於有關可變代價的不確定因素隨後獲解決時於日後不會導致收益大幅撥回的情況下，方會作出。

於各報告期末，貴集團更新估計交易價格(包括更新對可變代價的估計是否受到限制的評估)，以真實反映於報告期末存在的情況以及報告期間內該等情況的變動。

就裝修合約所包含的擔保而言，貴集團按照國際會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」將擔保入賬，原因為擔保向客戶保證建築工程符合協定的規格。由於貴集團有合約責任改正缺陷，就擔保作出的撥備對貴集團而言微不足道。

(b) 存在重大融資部分

於釐定交易價格時，如協定的付款時間(不論以明示或暗示方式)為客戶或貴集團帶來轉讓服務予客戶的重大融資利益，則貴集團會就金錢時間值的影響而調整已承諾的代價金額。在該等情況下，合約包含重大融資部分。無論融資承諾是在合約中明確規定，還是在合約訂約方協定的付款條款所隱含，均可能存在重大融資部分。

儘管上文所述如此，倘付款乃根據相關行業的一般付款條款以融資以外的主要目的而作出，則合約不具重大融資部分。

(c) 履行合約成本

貴集團於裝修合約中產生履行合約的成本。貴集團首先根據其他相關準則評估該等成本是否合資格確認為資產，倘不合資格，僅在符合以下全部標準後將該等成本確認為資產：

- (a) 有關成本與貴集團可明確識別的合約或預期訂立的合約有直接關係；

- (b) 有關成本令 貴集團將用於履行(或持續履行)日後履約責任的資源得以產生或有所增加；及
- (c) 有關成本預期可收回。

由此確認的資產其後按系統性基準(與向客戶轉讓資產相關的貨品或服務一致)於損益攤銷。該資產須進行減值審閱。

2.23 利息收入

按公平值計入損益的金融資產所得的利息收入計入該等資產的其他收益/(虧損)。

採用實際利率法計算的以攤銷成本計量的金融資產及按公平值計入其他綜合收益的金融資產的利息收入，在綜合收益表中確認為其他收益的一部分。

倘利息收入從持作現金管理目的金融資產中賺取，則呈列為融資收入。任何其他利息收入計入其他收入中。

利息收入透過對金融資產的賬面總值應用實際利率而計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。就出現信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於金融資產的賬面淨值(扣除虧損撥備)。

2.24 每股盈利

(i) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按照以下項目計算得出：

- 貴公司擁有人應佔溢利(不包括除普通股以外的任何權益服務成本)除以財政年度的發行在外普通股加權平均數目，並根據年內的已發行普通股中的紅利部分進行調整，不包括存庫股。

(ii) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整用於釐定每股基本盈利的數字，以考慮下列各項：

- 利息所得稅的稅後效應及其他與潛在攤薄普通股有關的財務成本，及
- 假設悉數轉換潛在攤薄普通股，將予發行在外的額外普通股的加權平均數。

2.25 租賃

倘 貴集團釐定一項安排將所識別資產之一段期間的使用控制權轉讓以換取代價，則由一項交易或一系列交易構成的安排屬或包含租賃。該釐定乃按對有關安排的內容的評估而作出，不論有關安排是否屬法律形式租賃。

貴集團(作為承租人)就若干物業及汽車訂立租賃協議。

租賃初步確認為使用權資產，並在租賃資產可供 貴集團使用當日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益中扣除，以計算出各期間負債餘額的固定週期利率。使用權資產乃按租賃資產估計可使用年期或租期的較短者以直線法折舊。

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或利率的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項；
- 採購權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該權利)；
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使該權利)；及
- 租賃負債的計量亦包含根據可合理確定的續租選擇權支付的租賃付款。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法釐定該利率，則使用 貴集團的新增借款利率。

使用權資產按以下各項組成的費用計量：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減所收取的任何租賃獎勵；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本(如有)。

於首次應用香港財務報告準則第16號時， 貴集團已使用以下獲該準則容許的實際可行權宜方法：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合應用單一貼現率；
- 於首次應用日期撇除初始直接成本以計量使用權資產；及
- 倘合約包含延長或終止租約的權利時，使用事後分析釐定租期。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款按直線法確認為開支。短期租賃乃租期為12個月或以下的租賃。

合約可包含租賃及非租賃組成部分。 貴集團根據其相對獨立的價格將合約中的代價分配至租賃及非租賃部分，並分開入賬。

部分物業租賃包括續租權。此等條款用於在管理合約方面提高營運的靈活度。所持續租權只能由 貴集團而非相關出租人行使。 貴集團考慮所有會營造經濟誘因的所有事實及情況，以行使會釐定租期的續租權。倘若發生影響評估的重大事件或情況的重大變化，則會對評估進行審查。

2.26 股息分派

向股東分派股息於 貴集團目前旗下的公司的股東或董事(視何者適用)批准股息期間的過往財務資料內確認為一項負債，但不會於報告期末作出分派。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

貴集團的業務令其面對多項金融風險：市場風險(包括外匯風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。貴集團的整體風險管理計劃重點關注金融市場的不可預測性，並設法減低對 貴集團財務表現的潛在不利影響。

管理層定期管理 貴集團金融風險。由於 貴集團的財務架構及目前營運簡單，故管理層並無進行任何對沖活動。

(a) 信貸風險

(i) 風險管理

計入合併財務狀況表的現金及現金等價物、已抵押定期存款、貿易應收款項、存款及其他應收款項、合約資產及應收 貴公司／創基集團控股有限公司／關聯公司一名董事的款項的賬面值，乃指 貴集團就其金融資產承擔的最高信貸風險。

管理層認為， 貴集團面對的銀行為聲譽昭著並獲評定為信貸風險低的主要銀行，故面對的信貸風險有限。銀行結餘主要存於聲譽昭著的銀行。 貴集團過往並無因該等各方違約而產生重大虧損，且管理層預期日後亦將不會出現此情形。

貴集團僅與公認信譽卓著的第三方進行交易。 貴集團的政策為所有擬以信貸條款方式進行交易的客戶均須通過信貸評核程序。有關程序專注於針對客戶過往到期時的還款紀錄及現時還款能力的評估，並考慮客戶特定資料(如其財務狀況、過往經驗及其他因素)以及客戶經營所在經濟環境。此外， 貴集團持續監察應收賬款結餘，其面對的壞賬風險並不屬重大。

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日， 貴集團面臨來自 貴集團五大客戶貿易應收款項的集中信貸風險，有關款項分別為37,289,000港元、31,695,000港元及73,503,000港元，分別佔貿易應收款項結餘總額約95%、95%及91%。 貴集團的主要客戶為信譽良好的機構，並具有良好的還款記錄。管理層認為在此方面的信貸風險有限。

就應收 貴公司／創基集團控股有限公司／關聯公司一名董事款項而言， 貴集團經考慮其過往違約經驗及其最終控股實體的財政支持後，評估其償還結欠款項的能力。管理層預期，該等交易對手的不履約情況將不會造成重大虧損。

貴集團按攤銷成本計量的其他金融資產被視為低風險。管理層已密切監控信貸質素及可收回性。

(ii) 資產減值

貴集團具有五種受預期信貸虧損模式所規限的資產：

- 貿易應收款項；
- 合約資產；
- 按攤銷成本計量的其他應收款項；
- 應收 貴公司／創基集團控股有限公司／關聯公司一名董事款項；及
- 現金及現金等價物以及已抵押定期存款。

儘管現金及現金等價物及已抵押定期存款均受香港財務報告準則第9號的減值要求所規限，惟已釐定減值虧損並不重大。

貿易應收款項及合約資產

貴集團應用香港財務報告準則第9號規定的簡化法計量預期信貸虧損，即對所有貿易應收款項及合約資產確認全期預期虧損撥備。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款項及合約資產已根據共享信貸風險特點及逾期日數分類。合約資產與未開具賬單的在建工程相關，有關風險特點與同類合約的貿易應收款項大致相同。因此，貴集團確定，貿易應收款項的預期虧損率與合約資產的虧損率合理地相若。

預期虧損率乃基於各報告期末前24個月期間的收益的付款情況以及於各報告期內錄得的相應過往信貸虧損而釐定。過往虧損率亦進行調整，以反映有關影響客戶結債應收款項的能力的宏觀經濟因素的當前及前瞻性資料。

貴集團將貿易應收款項分為兩類，以計量預期信貸虧損。就類別1而言，其包括作為信譽良好機構的還款記錄良好的客戶。該等貿易應收款項的預期信貸虧損率乃根據各自介乎0.01-0.22%的信貸評級及前瞻性資料而釐定。

就類別2而言，其包括上述類別1以外的客戶。貿易應收款項的預期信貸虧損率乃根據撥備矩陣釐定，其中按預期信貸虧損率0.22-13.52%計提逾期24個月以下的結餘，並悉數計提逾期24個月以上的貿易應收款項。

根據管理層評估，截至二零一七年及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九月三十日止九個月的貿易應收款項及合約資產的減值撥備分別為零、零、零及743,000港元。

按攤銷成本計量的其他應收款項

按攤銷成本計量的其他應收款項主要是指其他應收款項及於信譽良好的金融機構的存款。管理層認為，經參考交易對手的過往違約率及當前財務狀況後，信貸風險自首次確認以來並無顯著增加。減值撥備根據屬不重大的12個月預期信貸虧損釐定。

應收 貴公司一名董事／創基集團控股公司／關聯公司款項

董事認為，應收 貴公司一名董事／創基集團控股公司／關聯公司款項的信貸風險較低，原因為並無發現違約付款，且關聯公司財務狀況良好。

(b) 市場風險

(i) 外匯風險

貴集團大部分收入及支出均以港元(即 貴集團目前旗下附屬公司的功能貨幣)計值，因此 貴集團並無面臨任何重大外匯風險。

(ii) 現金流量利率風險

貴集團的利率風險來自銀行存款、應收 貴公司一名董事／關聯方款項及銀行借款。按浮動利率計息的銀行借款使 貴集團面臨現金流量利率風險，被銀行存款及應收 貴公司一名董事／關聯公司款項部分抵銷。銀行借款及應收 貴公司一名董事／關聯方款項的利率狀況於附註24、26及27披露。銀行存款按現行市場利率計息。

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日、二零一八年及二零一九年九月三十日，倘利率上升／下跌50個基點，而所有其他變數維持不變，則 貴集團年／期內稅後溢利將分別減少／增加約834,000港元、869,000港元、784,000港元及1,088,000港元，主要由於浮息銀行借款的利息增加／減少。

(c) 流動資金風險

流動資金風險為 貴集團未能償付到期債項的風險，因資產及負債的金額與年期錯配所致。

貴集團使用預測現金流分析管理流動資金風險，透過預測所需現金數額及監察 貴集團的營運資金，確保能應付所有到期債項及已知資金需求。

附錄一

會計師報告

下表為對 貴集團的金融負債按照相關的到期組別，根據由合併財務狀況表日期至合約到期日的剩餘期間進行的分析。在表內披露的金額為合約未貼現現金流量(包括採用合約利率或(如為浮動利率)按期間結算日現行利率計算的利息付款)。倘貸款協議包含按要求償還條款，給予貸款人有條件權利可隨時要求清還貸款，則應償還金額歸入貸款人可要求還款的最早時限。餘下金融負債的到期日分析按計劃還款日期編製。

	按要求償還	1年內	超過1年	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一七年十二月三十一日				
貿易應付款項	—	4,503	—	4,503
應計費用、應付保留金 及其他負債	—	14,837	—	14,837
銀行透支	6,534	—	—	6,534
銀行借款	274,068	—	—	274,068
租賃應付款項及應付利息	—	2,358	1,346	3,704
	<u>280,602</u>	<u>21,698</u>	<u>1,346</u>	<u>303,646</u>
	按要求償還	1年內	超過1年	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一八年十二月三十一日				
貿易應付款項	—	39,371	—	39,371
應計費用、應付保留金 及其他負債	—	30,626	—	30,626
銀行透支	9,959	—	—	9,959
銀行借款	272,309	—	—	272,309
租賃應付款項及應付利息	—	4,412	9,049	13,461
	<u>282,268</u>	<u>74,409</u>	<u>9,049</u>	<u>365,726</u>
	按要求償還	1年內	超過1年	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
(未經審核)				
於二零一九年九月三十日				
貿易應付款項	—	40,969	—	40,969
應計費用、應付保留金 及其他負債	—	39,557	—	39,557
銀行借款	350,128	—	—	350,128
融資租賃應付款項及應付利息	—	4,461	5,864	10,325
	<u>350,128</u>	<u>84,987</u>	<u>5,864</u>	<u>440,979</u>

下表概述具有按要求償還條款的銀行借款按照貸款協議所載協定計劃還款安排的到期日分析。有關金額包括採用合約利率計算的利息付款。因此，該等金額大於上表所載到期日分析內的「按要求償還」時間段所披露的金額。

附錄一

會計師報告

按協定計劃還款安排的到期日分析—銀行借款
及應付利息(不計及具有按要求償還條款的若干銀行借款)

	1年內	1至2年內	2至5年內	5年以上	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零一七年 十二月三十一日	193,560	6,372	17,653	79,309	296,894
於二零一八年 十二月三十一日	191,508	9,956	21,814	72,680	295,958
(未經審核) 於二零一九年九月三十日	270,455	11,777	21,457	68,782	372,471

考慮到 貴集團的財務狀況，董事認為銀行不大可能會行使要求即時還款的權利。董事相信該等銀行貸款將按照貸款協議所載的計劃還款日期償還。

3.2 資本風險管理

貴集團的資本管理目標是保障其持續經營的能力，以為股東提供回報及為其他持份者帶來利益，並維持最佳資本架構以減少資金成本。貴集團以權益為其營運提供資金。為維持或調整資本架構，貴集團可調整派付予股東的股息金額、退還資本予股東、發行新股份或出售資產以減少債務。

與業內其他公司一樣，貴集團利用資產負債比率監察資本。此比率以淨債務除以總資本計算。淨債務以總借款及租賃負債減去現金及現金等價物及已抵押定期存款計算。總資本以合併財務狀況表內列示的「權益」加淨債務計算。

貴集團的策略是將資產負債比率維持在最低水平。於二零一七、二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日的資產負債比率如下：

	附註	於十二月 三十一日 二零一七年 千港元	於十二月 三十一日 二零一八年 千港元	於 九月三十日 二零一九年 千港元 (未經審核)
借款	24	280,602	282,268	350,128
加：租賃負債	15	3,532	12,792	9,908
減：現金及現金等價物以及 已抵押定期存款	21	(9,207)	(6,028)	(24,906)
債務淨額		274,927	289,032	335,130
總權益		101,893	122,062	148,445
總資本		376,820	411,094	483,575
資產負債比率		73%	70%	69%

3.3 公平值估計

貴集團按用於計量公平值的估值技術所用輸入數據的層級，分析其金融工具的公平值。該等輸入數據歸入為以下公平值架構內的三個層級：

- 相同資產或負債在活躍市場上的報價(未經調整)(第一級)。
- 並非納入第一級的報價，惟可直接(即作為價格)或間接(即源自價格)觀察的資產或負債的輸入數據(第二級)。
- 並非依據可觀察市場數據的資產或負債的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(第三級)。

貴集團的金融資產及負債(包括現金及現金等價物、已抵押定期存款、貿易應收款項、其他應收款項、按金及預付款項、應收 貴公司一名董事／創基集團控股公司／關聯公司款項、貿易應付款項、應計費用、應付保留金及其他負債、借款及租賃負債)因到期日較短或按浮動利率計息，其賬面值與其公平值相若。

4 重大會計估計及判斷

估計及判斷會持續進行評估，並根據過往經驗及其他因素而作出，包括對未來事件作出認為在有關情況下屬合理的預期。

貴集團對未來作出估計及假設。按其定義，會計估計結果很少會與相關實際結果一致。有重大風險導致須對下個財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估計及假設於下文闡述：

(a) 收益確認

貴集團根據完全達成個別裝修工程合約的履約責任的進度確認收益。有關進度取決於個別履約責任於報告期末產生的總成本相對於估計預算成本。管理層對迄今已產生成本及預算成本的估計主要依據內部工料測量師編製的裝修合約預算及實際成本報告(倘適用)而作出。管理層亦按進度及估計收益(包含可變代價)對合約工程的相應收益作出估計。由於裝修合約內所進行工程活動的性質使然，訂立合約的日期與完工日期通常處於不同的會計期間。貴集團於合約進行期間內對為各裝修合約編製的預算內交易價格及合約成本的估計作出定期檢討及修訂。

於估計履約進度、總合約成本及變更工程價值時須作出重大判斷，或會對裝修合約的完工百分比以及將於某一會計期間確認的合約收益及溢利造成影響。此外，就總收益或成本而言的實際結果可能會高於或低於報告期末的估計，可能會影響於未來年度確認收益及溢利作為對迄今已入賬金額的調整。

(b) 就裝修工程的虧損性合約撥備估計

當裝修工程的預算成本金額超出預算收益時，管理層對撥備作出估計。預算收益乃根據相關合約所載條款釐定。預算成本主要包括分包費用及材料成本，由工料測量師按照所涉及及主要承建商、供應商及廠商提供的報價以及管理層的經驗而釐定。管理層利用實際產生款項定期檢討管理預算。相對於管理層的預算，或會有重大差異及影響虧損性合約撥備金額的項目包括就材料、員工成本、分包成本、工程變更令涉及金額及申索金額的估計或所產生的實際成本變動。

附錄一

會計師報告

(c) 貿易應收款項及應收保留金減值

貴集團遵循香港財務報告準則第9號的指引以釐定貿易應收款項及應收保留金何時出現減值。於評估各客戶的違約風險及預期信貸虧損時須作出重大判斷。於作出判斷時，管理層考慮多項因素，例如跟進程序的結果、客戶付款趨勢(包括後續付款)、客戶的財務狀況以及信貸風險的預期未來變動(包括考慮一般經濟措施及宏觀經濟指標變化等因素)。所用假設及輸入數據的詳情於附註3.1(a)(i)討論。

5 收益及分部資料

主席被辨識為 貴集團主要經營決策者，負責審核 貴集團內部報告以評估績效及分配資源。主席將 貴集團業務視為一單獨業務分部，並相應地審查了合併財務報表。

(a) 收入分解

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
			(未經審核)	(未經審核)
裝修服務	546,296	759,587	534,669	632,119
維修及維護服務	6,356	8,558	7,446	3,416
	<u>552,652</u>	<u>768,145</u>	<u>542,115</u>	<u>635,535</u>

於往績期間， 貴集團收益乃隨時間確認。

(b) 地理資料

往績期間所有收益及資產均以香港為基礎。

(c) 來自主要客戶收益

估 貴集團年內收益10%或以上之各主要客戶之收益載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
			(未經審核)	(未經審核)
客戶A	134,823	221,358	149,134	309,778
客戶B	157,472	244,566	178,125	120,783
客戶C	82,317	90,941	77,746	81,808
客戶D	<u>57,784</u>	<u>36,805</u>	<u>25,804</u>	<u>3,769</u>

附錄一

會計師報告

(d) 與合約負債有關的已確認收入

下表列示往績期間內確認與結轉合約負債有關的收益。

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
			(未經審核)	(未經審核)
計入年／期合約負債結餘 的已確認收益				
— 裝修服務	77,080	80,836	80,836	84,615

(e) 就於過往期間達成的履約責任確認的收入

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
			(未經審核)	(未經審核)
裝修合約代價，由於交易 價格其後變動，先前 並未確認	677	314	479	687

(f) 未達成長期裝修合約

下表列示長期裝修合約所產生的未達成／部分達成履約責任。

	於	於	於
	十二月 三十一日	十二月 三十一日	九月 三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元
			(未經審核)
於年／期末分配至部分或完全未履行 長期裝修合約的交易價格總額	743,473	613,257	873,602

附錄一

會計師報告

管理層預計，於年／期末分配至未履行合約的交易價格將參考以下時間表確認為收益：

	於 十二月 三十一日 二零一七年 千港元	於 十二月 三十一日 二零一八年 千港元	於 九月 三十日 二零一九年 千港元 (未經審核)
1年內	593,825	551,931	717,661
超過1年至2年	149,648	61,326	155,941
	<u>743,473</u>	<u>613,257</u>	<u>873,602</u>

所有其他合約的期限為一年或以下。按照香港財務報告準則第15號所容許，未披露分配予該等未履行合約的交易價格。

6 其他收入淨額

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一八年 千港元 (未經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)
匯兌收益／(虧損)淨額	316	(9)	(8)	(1)
保險合約投資退保價值 變動收益(附錄16)	369	293	219	338
	<u>685</u>	<u>284</u>	<u>211</u>	<u>337</u>

附錄一

會計師報告

7 按性質劃分支出

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
分包費用	248,142	352,876	271,622	314,536
材料成本	164,577	245,283	153,164	180,349
諮詢服務	2,044	3,226	1,729	4,467
銀行收費	2,082	2,325	1,778	2,434
機械及設備折舊	245	1,275	1,115	2,063
使用權資產折舊	3,197	4,050	3,538	1,488
僱員福利開支 (包括董事酬金)(附註8)	72,528	85,371	62,654	68,829
核數師酬金—審核服務	480	569	119	338
捐贈	332	191	172	32
應酬開支	1,244	1,619	1,164	995
法律及專業開支	719	703	424	632
[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
交通開支	1,553	1,849	1,389	1,107
辦公室開支	1,999	2,920	2,123	1,911
保險	2,216	1,404	1,261	3,514
出售使用權資產的虧損	—	864	864	—
終止租賃	—	(864)	(864)	—
短期租賃開支	211	484	361	165
其他開支	7,009	8,410	5,794	7,290
服務成本及行政開支總額	<u>508,578</u>	<u>712,555</u>	<u>508,407</u>	<u>594,775</u>
代表：				
服務成本	470,774	660,473	470,696	547,625
行政開支	<u>37,804</u>	<u>52,082</u>	<u>37,711</u>	<u>47,150</u>
	<u>508,578</u>	<u>712,555</u>	<u>508,407</u>	<u>594,775</u>

8 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
工資、薪金及獎金	67,995	77,204	56,570	62,371
公積金成本—界定供款計劃	2,673	2,661	2,142	2,236
其他員工福利：				
— 機械及設備折舊	—	1,960	1,470	1,470
— 使用權資產折舊	—	1,955	1,467	1,467
— 其他	1,860	1,591	1,005	1,285
	<u>72,528</u>	<u>85,371</u>	<u>62,654</u>	<u>68,829</u>

附錄一

會計師報告

五名最高薪酬人士

截至二零一七年、二零一八年十二月三十一日止年度及二零一八年及二零一九年九月三十日止期間各年度／期間，貴集團五名最高薪酬人士包括一名、兩名、兩名及兩名董事。彼等的薪酬見附註9(a)。已付予餘下四名、三名、三名及三名非董事個人的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
工資、薪金及獎金	3,771	3,384	2,475	3,095
公積金成本—界定 供款計劃	72	54	41	41
	<u>3,843</u>	<u>3,438</u>	<u>2,516</u>	<u>3,136</u>

該等薪酬介乎下列範圍：

薪酬範圍	人數			
	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一八年 (未經審核)	二零一九年 (未經審核)
1,000,000 港元以下	2	—	3	1
1,000,001 港元至 1,500,000 港元	2	3	—	2
	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

9 董事福利及權益

(a) 董事酬金及退休福利

董事薪酬及退休福利載列如下：

個人就 擔任董事 (不論為 貴公司 或其附屬 企業)的 服務獲 支付或 應收的 酬金	董事就管理 貴公司或其附屬企業事務 的其他服務獲支付或應收的酬金					
	袍金	薪金	酌情花紅	津貼及 實物福利	僱主對 退休福利 計劃供款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
截至二零一七年 十二月三十一日止年度						
主席 吳先生	—	1,453	—	435	18	1,906
總計	<u>—</u>	<u>1,453</u>	<u>—</u>	<u>435</u>	<u>18</u>	<u>1,906</u>

附錄一

會計師報告

	董事就管理 貴公司或其附屬企業事務 的其他服務獲支付或應收的酬金					總計 千港元
	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	津貼及 實物福利 千港元	僱主對	
					退休福利 計劃供款 千港元	
個人就擔任董事 (不論為貴公司或其附屬企業)的 服務獲支付或應收的酬金						
截至二零一八年 十二月三十一日止年度						
主席 吳先生	—	3,700	252	2,605	18	6,575
執行董事 趙海燕女士(「趙女士」)	—	1,380	115	1,310	18	2,823
總計	—	5,080	367	3,915	36	9,398

	董事就管理 貴公司或其附屬企業事務 的其他服務獲支付或應收的酬金					總計 千港元
	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	津貼及 實物福利 千港元	僱主對	
					退休福利 計劃供款 千港元	
個人就擔任董事 (不論為貴公司或其附屬企業)的 服務獲支付或應收的酬金						
(未經審核) 截至二零一八年九月三十日 止九個月						
主席 吳先生	—	2,596	—	1,954	14	4,564
執行董事 趙女士	—	1,023	—	983	14	2,020
總計	—	3,619	—	2,937	28	6,584

	董事就管理 貴公司或其附屬企業事務 的其他服務獲支付或應收的酬金					總計 千港元
	袍金 千港元	薪金 千港元	酌情花紅 千港元	津貼及 實物福利	僱主對 退休福利 計劃供款	
				千港元	千港元	
(未經審核) 截至二零一九年九月三十日 止九個月						
主席 吳先生	—	2,263	189	1,954	14	4,420
執行董事 趙女士	—	1,034	86	983	14	2,117
總計	—	3,297	275	2,937	28	6,537

於往績期間，概無任何董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排，且 貴集團概無向董事支付酬金以作為吸引其加入 貴集團或加入 貴集團後的獎勵或作為離職補償。

(b) 董事退休福利

概無董事於往績期間已收取或將收取任何退休福利。

(c) 董事離職福利

概無董事於往績期間已收取或將收取任何離職福利。

(d) 向第三方提供以促成董事服務的代價

於往績期間， 貴公司並無向任何第三方支付任何代價以促成董事服務。

(e) 有關由 貴公司或 貴公司的附屬企業所訂立以董事為受益人的貸款、準貸款及其他交易(如適用)的資料如下：

除附註26及27所披露的應收 貴公司一名董事、創基集團控股有限公司及關聯公司款項外，於往績期間，概無以董事、其受控法團及關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易。

(f) 董事於交易、安排或合約的重大權益

除附註28所披露的交易外，概無 與 貴公司為訂約方且 貴公司董事直接或間接擁有重大權益的業務有關的重大交易、安排及合約於年末或往績期間任何時間存續。

附錄一

會計師報告

10 財務收入及財務成本

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
財務收入				
— 銀行利息收入	18	40	23	51
— 向 貴公司一名董事貸款 的利息收入	296	381	280	310
— 向關聯方貸款的 利息收入	1,681	1,626	1,161	1,271
	<u>1,995</u>	<u>2,047</u>	<u>1,464</u>	<u>1,632</u>
財務成本				
— 借款的利息開支	(10,085)	(9,613)	(6,872)	(9,133)
— 租賃負債的利息部分	(154)	(465)	(364)	(260)
	<u>(10,239)</u>	<u>(10,078)</u>	<u>(7,236)</u>	<u>(9,393)</u>

11 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
即期所得稅	5,830	7,546	4,199	6,120
遞延所得稅(附註17)	52	128	231	90
所得稅開支	<u>5,882</u>	<u>7,674</u>	<u>4,430</u>	<u>6,210</u>

根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及規例，貴公司及其中一間附屬公司毋須繳納開曼群島及英屬維爾京群島的任何所得稅。

貴集團須繳納香港利得稅。已就截至二零一七年十二月三十一日止年度的估計應課稅按香港利得稅率16.5%計提撥備。根據自二零一八年四月一日起生效的利得稅兩級制，截至二零一八年十二月三十一日以及二零一八年及二零一九年九月三十日止年度／期間，首2百萬港元的估計應課稅溢利按8.25%計算香港利得稅，而餘額則按16.5%計算。

附錄一

會計師報告

貴集團的除所得稅前溢利的稅項與採用適用於合併實體溢利的香港稅率應會產生的理論金額有以下差異：

	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
除所得稅前溢利	36,515	47,843	28,147	32,593
按適用於香港的溢利的				
本地稅率計算的稅項	6,025	7,729	4,479	5,213
不可扣稅開支	31	14	7	1,080
毋須課稅收入	(144)	(49)	(36)	(63)
稅務優惠	(30)	(20)	(20)	(20)
	<u>5,882</u>	<u>7,674</u>	<u>4,430</u>	<u>6,210</u>

12 每股盈利

鑒於重組及如上文附註1.3所披露按合併基準呈列往績期間的業績，載入每股盈利資料被視為對本報告而言並無意義，故並無呈列該等資料。

13 股息

於往績期間，貴公司並無派付或宣派任何股息。

於截至二零一七年及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九月三十日止九個月，現時組成貴集團的公司向其當時股東宣派及派付股息分別為零、[編纂]港元、零及零。

附錄一

會計師報告

14 機械及設備

	租賃裝修	機械	辦公室設備	汽車	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
成本					
於二零一七年一月一日	2,087	1,230	214	1,045	4,576
年內添置	4,136	—	64	—	4,200
年內出售	—	—	—	(40)	(40)
於二零一七年十二月三十一日	<u>6,223</u>	<u>1,230</u>	<u>278</u>	<u>1,005</u>	<u>8,736</u>
於二零一八年一月一日	6,223	1,230	278	1,005	8,736
年內添置	11,523	—	90	—	11,613
年內撇銷/出售	(2,087)	—	—	(77)	(2,164)
於二零一八年十二月三十一日	<u>15,659</u>	<u>1,230</u>	<u>368</u>	<u>928</u>	<u>18,185</u>
(未經審核)					
於二零一九年一月一日	15,659	1,230	368	928	18,185
年內添置	807	1,452	—	326	2,585
年內撇銷/出售	—	—	—	(34)	(34)
於二零一九年九月三十日	<u>16,466</u>	<u>2,682</u>	<u>368</u>	<u>1,220</u>	<u>20,736</u>
累計折舊					
於二零一七年一月一日	2,087	1,098	158	481	3,824
年內扣除	68	40	24	113	245
年內出售	—	—	—	(40)	(40)
於二零一七年十二月三十一日	<u>2,155</u>	<u>1,138</u>	<u>182</u>	<u>554</u>	<u>4,029</u>
於二零一八年一月一日	2,155	1,138	182	554	4,029
年內扣除	3,094	28	25	88	3,235
年內撇銷/出售	(2,087)	—	—	(43)	(2,130)
於二零一八年十二月三十一日	<u>3,162</u>	<u>1,166</u>	<u>207</u>	<u>599</u>	<u>5,134</u>
(未經審核)					
於二零一九年一月一日	3,162	1,166	207	599	5,134
期內扣除	3,398	56	12	67	3,533
期內撇銷/出售	—	—	—	(3)	(3)
於二零一九年九月三十日	<u>6,560</u>	<u>1,222</u>	<u>219</u>	<u>663</u>	<u>8,664</u>
賬面值					
於二零一七年十二月三十一日	<u>4,068</u>	<u>92</u>	<u>96</u>	<u>451</u>	<u>4,707</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>12,497</u>	<u>64</u>	<u>161</u>	<u>329</u>	<u>13,051</u>
(未經審核)					
於二零一九年九月三十日	<u>9,906</u>	<u>1,460</u>	<u>149</u>	<u>557</u>	<u>12,072</u>

截至二零一九年九月三十日止期間的折舊開支40,000港元於「服務成本」中扣除，其他折舊開支於合併全面收益表中的「行政開支」中扣除。

15 租賃

(a) 使用權資產

	汽車 千港元	物業 千港元	總計 千港元
成本			
於二零一七年一月一日	986	5,653	6,639
年內添置	1,063	—	1,063
於二零一七年十二月三十一日	<u>2,049</u>	<u>5,653</u>	<u>7,702</u>
於二零一八年一月一日	2,049	5,653	7,702
年內添置	—	15,770	15,770
年內撤銷/出售	—	(6,690)	(6,690)
於二零一八年十二月三十一日	<u>2,049</u>	<u>14,733</u>	<u>16,782</u>
於二零一九年一月一日	2,049	14,733	16,782
年內添置	—	233	233
年內撤銷	—	(173)	(173)
於二零一九年九月三十日	<u>2,049</u>	<u>14,793</u>	<u>16,842</u>
累計折舊			
於二零一七年一月一日	197	942	1,139
年內扣除	370	2,827	3,197
於二零一七年十二月三十一日	<u>567</u>	<u>3,769</u>	<u>4,336</u>
於二零一八年一月一日	567	3,769	4,336
年內扣除	296	5,709	6,005
年內撤銷/出售	—	(5,826)	(5,826)
於二零一八年十二月三十一日	<u>863</u>	<u>3,652</u>	<u>4,515</u>
(未經審核)			
於二零一九年一月一日	863	3,652	4,515
期內扣除	178	2,777	2,955
期內撤銷	—	(173)	(173)
於二零一九年九月三十日	<u>1,041</u>	<u>6,256</u>	<u>7,297</u>
賬面值			
於二零一七年十二月三十一日	<u>1,482</u>	<u>1,884</u>	<u>3,366</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>1,186</u>	<u>11,081</u>	<u>12,267</u>
於二零一九年九月三十日	<u>1,008</u>	<u>8,537</u>	<u>9,545</u>

附錄一

會計師報告

使用權資產指 貴集團在2到5年租賃期限內根據租賃安排使用租賃場所及汽車的權利。其按成本減去累計折舊及累計減值虧損後的金額列賬，並根據租賃負債的任何重新計量進行調整。使用權資產的一部分代表與關聯方的重大交易，並於附註28(a)中披露。

(b) 租賃負債

	於十二月 三十一日 二零一七年 千港元	於十二月 三十一日 二零一八年 千港元	於九月 三十日 二零一九年 千港元 (未經審核)
即期部分	2,275	4,067	4,221
非即期部分	1,257	8,725	5,687
	<u>3,532</u>	<u>12,792</u>	<u>9,908</u>

各租賃合約的利率於合約日期釐定，而所有租賃負債於二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日的年利率分別為2.8%、2.9%及2.9%。

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年九月三十日止九個月的租賃現金流出總額(包括該等租賃的租賃負債付款及利息開支付款)分別約為3,235,000港元、6,111,000港元及3,282,000港元。

(c) 於合併全面收益表中確認的金額

	於十二月 三十一日 二零一七年 千港元	於十二月 三十一日 二零一八年 千港元	於九月 三十日 二零一九年 千港元 (未經審核)
年/期內租賃負債利息	154	465	260
年/期內與短期租賃有關的開支	211	484	165

貴集團使用權資產折舊如下：

	於十二月 三十一日 二零一七年 千港元	於十二月 三十一日 二零一八年 千港元	於九月 三十日 二零一九年 千港元 (未經審核)
年/期內服務成本	370	296	178
年/期內行政開支	2,827	5,709	2,777
年/期內折舊支出	<u>3,197</u>	<u>6,005</u>	<u>2,955</u>

附錄一

會計師報告

(d) 短期租賃的租賃承擔

不可撤銷的短期租賃的未來最低租賃付款總額如下：

	於十二月 三十一日 二零一七年 千港元	於十二月 三十一日 二零一八年 千港元	於九月 三十日 二零一九年 千港元 (未經審核)
一年內	346	165	—

16 保險合約投資

	於十二月 三十一日 二零一七年 千港元	於十二月 三十一日 二零一八年 千港元	於九月 三十日 二零一九年 千港元 (未經審核)
於年／期初	11,395	11,764	14,335
添置	—	2,278	—
計入合併全面收益表：			
— 退保價值變動(附註6)	369	293	338
於年／期末	11,764	14,335	14,673

保險合約投資指主要管理層人壽保單(「保單」)。貴集團的一間附屬公司為保單的受益人。保單已抵押予銀行作為若干授予該附屬公司的融資的抵押品。

17 遞延所得稅資產／(負債)

當有法定可執行權力將即期所得稅資產與即期所得稅負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

以下為於往績期間的已確認遞延所得稅資產／(負債)及其變動：

	減速／(加速)折舊		
	於十二月 三十一日 二零一七年 千港元	於十二月 三十一日 二零一八年 千港元	於九月 三十日 二零一九年 千港元 (未經審核)
於年／期初	161	109	(19)
於合併全面收益表確認(附註11)	(52)	(128)	(90)
於年／期末	109	(19)	(109)

於二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，貴集團概無重大未確認遞延稅項。

附錄一

會計師報告

18 按類別劃分的金融工具

	於十二月 三十一日 二零一七年 千港元	於十二月 三十一日 二零一八年 千港元	於九月 三十日 二零一九年 千港元 (未經審核)
合併財務狀況表呈列的資產			
其後按攤銷成本計量的金融資產			
— 貿易應收款項(附註19)	39,313	33,229	79,782
— 其他應收款項及按金(不包括預付款項)	12,264	9,763	20,043
— 應收 貴公司一名董事款項(附註26)	88,748	74,929	86,956
— 應收創基集團控股有限公司款項(附註27)	34,812	28,812	28,812
— 應收關聯公司款項(附註27)	190,988	191,996	195,229
— 現金及現金等價物以及已抵押定期存款(附註21)	9,207	6,028	24,906
總計	375,332	344,757	435,728
合併財務狀況表呈列的負債			
其後按攤銷成本計量的其他金融負債			
— 貿易應付款項(附註23)	4,503	39,371	40,969
— 應計費用、應付保留金及其他負債 (不包括非金融負債)	14,837	30,626	39,557
— 借款(附註24)	280,602	282,268	350,128
— 租賃負債(附註15)	3,532	12,792	9,908
	303,474	365,057	440,562

19 貿易及其他應收款項

(a) 貿易應收款項

	於十二月 三十一日 二零一七年 千港元	於十二月 三十一日 二零一八年 千港元	於九月 三十日 二零一九年 千港元 (未經審核)
貿易應收款項			
— 應收第三方	39,313	28,341	80,525
— 應收一名關聯方	—	4,888	—
	39,313	33,229	80,525
減：減值撥備	—	—	(743)
貿易應收款項淨額	39,313	33,229	79,782

附錄一

會計師報告

貿易應收款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月 三十一日 二零一七年 千港元	於十二月 三十一日 二零一八年 千港元	於九月 三十日 二零一九年 千港元 (未經審核)
1-30日	22,459	29,304	45,827
31-60日	7,542	1,282	29,875
61-90日	4,380	1,252	15
90日以上	4,932	1,391	4,808
	<u>39,313</u>	<u>33,229</u>	<u>80,525</u>

貿易應收款項於開具發票後30日至60日內到期，視乎服務性質而定。貴集團的貿易應收款項主要以港元計值。

(b) 其他應收款項、按金及預付款項

貴集團

	於十二月 三十一日 二零一七年 千港元	於十二月 三十一日 二零一八年 千港元	於九月 三十日 二零一九年 千港元 (未經審核)
裝修工程預付款項	42,125	38,360	23,626
[編纂]開支預付款項	[編纂]	[編纂]	[編纂]
保險預付款項	—	—	2,930
按金(附註)	11,881	9,441	19,867
墊款予僱員	383	322	176
	<u>54,389</u>	<u>48,123</u>	<u>48,335</u>
減：非即期	<u>(6,484)</u>	<u>(5,774)</u>	<u>(18,182)</u>
即期部分	<u>47,905</u>	<u>42,349</u>	<u>30,153</u>

附註：按金指向保險公司購買的履約保證、租金及水電按金。該等款項預期會根據相關合約的條款退回。

貴集團的其他應收款項及按金主要以港元計值。概無其他應收款項及按金已作減值。

貿易及其他應收款項的賬面值與其公平值相若。於各往績期間末所承受的最大信貸風險為上述各類貿易及其他應收款項的賬面值。

附錄一

會計師報告

貴公司

於九月三十日
二零一九年
千港元
(未經審核)

[編纂]開支預付款項

[編纂]

20 合約資產及合約負債

以下計入合約資產/(負債)：

	於十二月 三十一日 二零一七年 千港元	於十二月 三十一日 二零一八年 千港元	於九月 三十日 二零一九年 千港元 (未經審核)
合約資產			
應收客戶合約工程款項	23,827	119,280	105,346
應收第三方裝修服務保留金(附註)	43,754	52,153	56,342
應收一名關聯方裝修服務保留金(附註)	—	312	—
	<u>67,581</u>	<u>171,745</u>	<u>161,688</u>
合約負債			
應付客戶合約工程款項	(80,836)	(83,092)	(52,932)
應付一名關聯方合約工程款項	—	(1,523)	—
	<u>(80,836)</u>	<u>(84,615)</u>	<u>(52,932)</u>

附註：應收保留金乃根據相關合約的條款結付。退回保留金的條款及條件因應不同合約而有所差異，須待實際竣工、缺陷責任期或預先約定的期間屆滿後方會退回。應收保留金於合併財務狀況表內按經營週期分類為流動資產。按相關合約年期劃分的該等應收保留金的結付情況分析如下：

	於十二月 三十一日 二零一七年 千港元	於十二月 三十一日 二零一八年 千港元	於九月 三十日 二零一九年 千港元 (未經審核)
將於十二個月內收回	10,637	17,793	28,519
將於年/期末後超過十二個月收回	33,117	34,360	27,823
	<u>43,754</u>	<u>52,153</u>	<u>56,342</u>

合約資產及負債的重大變動

合約資產包括 貴集團有權就完成工程收取的代價惟不包括未開具發票的款項(因裝修合約而產生)。於權利成為無條件後，合約資產轉撥至貿易應收款項。合約資產由二零一七年十二月三十一日至二零一八年十二月三十一日有所增加，乃由於增加提供裝修服務。與二零一九年九月三十日的合約資產相比，合約資產自二零一八年十二月三十一日起有所減少，乃主要由於更多合約資產成為無條件及轉撥至貿易應收款項。

合約工程的合約負債由二零一八年十二月三十一日至二零一九年九月三十日有所減少，乃由於整體合約工程的預收款項減少。

貴集團預期合約資產與貿易應收款項具有相同風險特徵。合約資產減值於附註3.1(a)(ii)披露。於各年／期末，概無就合約資產減值作出撥備。

21 現金及現金等價物、已抵押定期存款

	於十二月 三十一日 二零一七年 千港元	於十二月 三十一日 二零一八年 千港元	於九月 三十日 二零一九年 千港元 (未經審核)
現金及現金等價物	6,177	2,961	21,816
已抵押定期存款(附註)	3,030	3,067	3,090
	<u>9,207</u>	<u>6,028</u>	<u>24,906</u>

附註：受限制存款指已抵押作 貴集團銀行融資的抵押品的款項。受限制存款的年利率於各年／期末分別為約0.6%、1.91%及1.30%。

於各年／期末，上述數字與合併現金流量表內列示的金額的對賬如下：

	於十二月 三十一日 二零一七年 千港元	於十二月 三十一日 二零一八年 千港元	於九月 三十日 二零一九年 千港元 (未經審核)
上述現金及現金等價物結餘	6,177	2,961	21,816
銀行透支(附註24)	(6,534)	(9,959)	—
合併現金流量表呈列的結餘	<u>(357)</u>	<u>(6,998)</u>	<u>21,816</u>

附錄一

會計師報告

貴集團的現金及現金等價物、已抵押定期存款主要以下列貨幣計值：

	於十二月 三十一日 二零一七年	於十二月 三十一日 二零一八年	於九月 三十日 二零一九年
	千港元	千港元	千港元 (未經審核)
港元	9,172	5,997	24,876
美元	34	30	29
人民幣	1	1	1
	<u>9,207</u>	<u>6,028</u>	<u>24,906</u>

22 合併股本

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日的合併股本指現時 貴集團旗下公司減除公司間投資後的合併股本。

23 貿易及其他應付款項

貴集團

	於十二月 三十一日 二零一七年	於十二月 三十一日 二零一八年	於九月 三十日 二零一九年
	千港元	千港元	千港元 (未經審核)
貿易應付款項	4,503	39,371	40,969
應計費用、應付保留金及其他負債：			
— 應付保留金(附註)	13,873	28,534	36,013
— 應計工資及薪金	20,057	21,664	12,732
— 其他應計費用及應付款項	964	2,092	3,544
	<u>34,894</u>	<u>52,290</u>	<u>52,289</u>
	<u>39,397</u>	<u>91,661</u>	<u>93,258</u>

貿易及其他應付款項主要以港元計值，而賬面值與其公平值相若。

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月 三十一日 二零一七年	於十二月 三十一日 二零一八年	於九月 三十日 二零一九年
	千港元	千港元	千港元 (未經審核)
1-30日	2,363	25,922	26,285
31-60日	1,587	5,847	3,096
61-90日	292	4,346	3,012
90日以上	261	3,256	8,576
	<u>4,503</u>	<u>39,371</u>	<u>40,969</u>

附錄一

會計師報告

附註：退回保留金的條款及條件因應不同合約而有所差異。應付保留金於合併財務狀況表內按經營週期分類為流動負債。按相關合約年期劃分的應付保留金的結付日期如下：

	於十二月 三十一日 二零一七年 千港元	於十二月 三十一日 二零一八年 千港元	於九月 三十日 二零一九年 千港元 (未經審核)
將於十二個月內支付	605	19,215	8,549
將於年/期末後超過十二個月支付	13,268	9,319	27,464
	<u>13,873</u>	<u>28,534</u>	<u>36,013</u>
貴公司			於九月三十日 二零一九年 千港元 (未經審核)
其他應付款項—[編纂]開支			<u>[編纂]</u>

24 借款

	於十二月 三十一日 二零一七年 千港元	於十二月 三十一日 二零一八年 千港元	於九月 三十日 二零一九年 千港元 (未經審核)
即期，已抵押			
— 銀行透支(附註b)	6,534	9,959	—
— 銀行借款(附註a及b)	274,068	272,309	350,128
總借款	<u>280,602</u>	<u>282,268</u>	<u>350,128</u>

銀行透支及銀行借款乃按受市場影響而定的浮動利率計息。

(a) 下表載列 貴集團於年/期末餘下期間至合約到期日按相關逾期組別劃分的銀行借款分析，當中並無計及按要求償還條款的影響。

	於十二月 三十一日 二零一七年 千港元	於十二月 三十一日 二零一八年 千港元	於九月 三十日 二零一九年 千港元 (未經審核)
應償還的銀行借款：			
一年內	191,339	188,979	267,990
一年以上但兩年內	4,281	7,875	9,753
兩年以上但五年內	12,116	14,408	14,337
五年以上	66,332	61,047	58,048
	<u>274,068</u>	<u>272,309</u>	<u>350,128</u>

附錄一

會計師報告

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年九月三十日止九個月，貴集團取得新造銀行借款分別約651,609,000港元、700,760,000港元及831,786,000港元，亦於往績期間償還銀行借款分別約652,196,000港元、702,519,000港元及753,967,000港元。

借款的賬面值與其公平值相若。於二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，加權平均年利率分別為3.35%、3.34%及2.80%。

(b) 於二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日，借款已以下列各項作抵押／擔保：

- (i) 吳先生及趙女士提供的個人擔保；
- (ii) 由創基集團控股有限公司及關聯公司提供的公司擔保，如附註28(c)所披露；
- (iii) 一名董事及關聯公司持有的物業；
- (iv) 銀行持作若干銀行融資的抵押為數分別約11,764,000港元、14,335,000港元及14,673,000港元的保險合約投資；
- (v) 銀行持作若干銀行融資的抵押為數分別約3,030,000港元、3,067,000港元及3,090,000港元的已抵押定期存款。

所有由吳先生、趙女士、創基集團控股有限公司及關聯公司提供的擔保，以及吳先生、趙女士及關聯公司擁有的財產預期將於貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板[編纂]前解除。

貴集團的未提取借行融資如下：

	於十二月 三十一日 二零一七年 千港元	於十二月 三十一日 二零一八年 千港元	於九月 三十日 二零一九年 千港元 (未經審核)
浮動利率	99,112	73,064	47,181

借款的賬面值主要以下列貨幣計值：

	於十二月 三十一日 二零一七年 千港元	於十二月 三十一日 二零一八年 千港元	於九月 三十日 二零一九年 千港元 (未經審核)
港元	278,597	280,263	347,928
美元	2,005	2,005	2,200
	<u>280,602</u>	<u>282,268</u>	<u>350,128</u>

附錄一

會計師報告

25 合併現金流量表附註

(a) 淨債務對賬

下表載列於往績期間融資活動產生的淨債務變動對賬。

	融資活動產生的負債				
	現金及 現金等價物	已抵押 定期存款	銀行透支	借款— 不包括	
				銀行透支	租賃負債
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於二零一七年一月一日的現金淨額	21,704	3,011	(12,503)	(274,655)	(5,633)
現金流量	(15,527)	19	5,969	587	3,081
添置使用權資產	—	—	—	—	(980)
於二零一七年十二月三十一日					
的現金淨額	6,177	3,030	(6,534)	(274,068)	(3,532)
現金流量	(3,216)	37	(3,425)	1,759	5,646
添置使用權資產	—	—	—	—	(15,770)
終止租賃	—	—	—	—	864
於二零一八年十二月三十一日的現金淨額	2,961	3,067	(9,959)	(272,309)	(12,792)
現金流量	18,855	23	9,959	(77,819)	3,117
添置使用權資產	—	—	—	—	(233)
於二零一九年九月三十日的現金淨額	21,816	3,090	—	(350,128)	(9,908)

(b) 非現金交易

截至二零一七年十二月三十一日止年度，汽車租賃成本約1,063,000港元(包括直接成本83,000港元)(附註15)已撥充資本為使用權資產。

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九月三十日止九個月，物業租賃成本分別約15,770,000港元及233,000港元(附註15)已撥充資本為使用權資產。

(c) 出售機械及設備所得款項

於合併現金流量表中，出售機械及設備的所得款項包括：

	於十二月 三十一日	於十二月 三十一日	於九月 三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元 (未經審核)
賬面淨值(附註14)	—	34	31
出售機械及設備的虧損	—	(34)	(17)
出售機械及設備的所得款項	—	—	14

附錄一

會計師報告

26 應收 貴公司一名董事款項

應收 貴公司一名董事款項的詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至 九月三十日 止九個月
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元 (未經審核)
於二零一九年九月三十日的結餘(未經審核)			86,956
於二零一八年十二月三十一日的結餘			74,929
於二零一七年十二月三十一日的結餘			88,748
最高未償還款項	88,748	93,441	86,956

該款項(即應收吳先生款項)為無抵押及須按要求償還，並以港元計值。於截至二零一七年、二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止期間，除往績期間以香港銀行同業拆息加年利率1.8%計息的款項約12,585,000港元、12,308,000港元及12,113,000港元外，餘款為不計息。該款項已於二零二零年一月悉數結付。

27 應收創基集團控股有限公司／關聯公司款項

應收創基集團控股有限公司款項詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至 九月三十日 止九個月
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元 (未經審核)
於二零一九年九月三十日結餘(未經審核)			28,812
於二零一八年十二月三十一日結餘			28,812
於二零一七年十二月三十一日結餘			34,812
最高未償還金額	34,812	28,812	28,812

應收關聯公司款項詳情如下：

貴集團

	千港元		
	截至十二月三十一日止年度		截至九月三十日止九個月
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元 (未經審核)
於二零一九年九月三十日結餘(未經審核)			<u>195,229</u>
於二零一八年十二月三十一日結餘			<u>191,996</u>
於二零一七年十二月三十一日結餘			<u>190,988</u>
最高未償還金額	<u>191,110</u>	<u>191,996</u>	<u>195,229</u>

有關款項為無抵押及須按要求償還，並以港元計值。

於截至二零一七年、二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年九月三十日止期間，除往績期間以最優惠利率減年利率2.5%計息的應收關聯公司款項約59,770,000港元、57,199,000港元及55,240,000港元外，其他款項為不計息。應收創基集團控股有限公司款項已於二零二零年一月悉數結付。應收關聯公司的款項約19,200,000港元已於二零二零年一月結付，餘款則將於●前悉數結付。

貴公司

於二零一九年九月三十日，應付一間關聯公司款項為無抵押、不計息及以港元計值。

28 關聯方交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方、共同控制一方或對另一方於作出財務及經營決策時施加重大影響，則雙方被視為關聯方。倘各方受共同控制，亦被視為關聯方。

附錄一

會計師報告

以下為 貴集團與其關聯方於往績期間在日常業務過程中進行的重大交易，以及於二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日關聯方交易產生的結餘概要。

(a) 貴集團於往績期間與關聯方的重大交易如下

	截至 十二月三十一日 止年度 二零一七年 千港元	截至 十二月三十一日 止年度 二零一八年 千港元	截至 九月三十日 止九個月 二零一八年 千港元 (未經審核)	截至 九月三十日 止九個月 二零一九年 千港元 (未經審核)
向關聯公司收取的貸款利息	1,681	1,626	1,161	1,271
向一名董事收取的貸款利息	296	381	280	310
來自一間關聯公司裝修合約 的收益	—	3,677	113	5,264
收購董事的使用權資產	—	6,983	—	—
收購一間關聯公司的 使用權資產	—	2,793	—	—
董事使用權資產以及機械 及設備折舊	—	3,356	2,518	2,518
一間關聯公司使用權 資產折舊	—	559	419	419
應付董事利息開支	—	178	136	112
應付一間關聯公司利息開支	—	71	54	45

附註：該等交易乃按雙方共同協定的價格及條款於正常業務過程中進行。

(b) 與 貴公司董事、創基集團控股有限公司及關聯公司的結餘

與 貴公司一名董事、創基集團控股有限公司及關聯公司的年/期末結餘於過往財務資料附註26及27呈列及披露。

就董事及一間關聯公司的租賃物業而言，貴集團於二零一七年、二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日已支付的相應租賃按金分別為零、350,000港元及350,000港元。

就董事及一間關聯公司的租賃物業而言，貴集團於二零一七年、二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日的相應租賃負債分別為零、7,926,000港元及6,508,000港元。

就董事及一間關聯公司的租賃物業而言，於二零一七年、二零一八年十二月三十一日以及二零一九年九月三十日的相應使用權資產分別為零、7,822,000港元及6,355,000港元。

(c) 銀行融資／擔保

貴集團的銀行融資、履約保證及辦公室租賃協議由關聯方／公司提供的以下財產、公司及個人擔保作抵押：

關聯方／公司姓名／名稱	與 貴集團的關係
吳先生	董事及最終控股方
趙女士	董事及最終控制方的配偶
創基集團控股有限公司	由吳先生共同控制
天方置業有限公司	由吳先生共同控制
偉京有限公司	由吳先生共同控制
潤龍國際有限公司	由吳先生共同控制
龐比度有限公司	由吳先生共同控制
Sky Range Limited	由吳先生共同控制

所有由吳先生、趙女士、創基集團控股有限公司及關聯公司提供的擔保，以及吳先生、趙女士及關聯公司擁有的財產預期將於 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司主板[編纂]前解除。

(d) 主要管理人員報酬

董事認為主要管理人員為 貴公司董事會成員，負責計劃、指導及控制 貴集團的活動。彼等的報酬於附註9(a)披露。

29. 或然事項

於截至二零一七年、二零一八年十二月三十一日及截至二零一九年九月三十日止年度各年，貴集團的或然負債如下：

(i) 履約保證

	於十二月三十一日		於九月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元 (未經審核)
履約保證(附註)	41,427	28,139	66,915

附註：於二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，吳先生、趙女士、創基集團控股有限公司及創基工程分別就 貴集團於其一般業務過程中的5份、5份及7份裝修合約的履約保證提供個人及公司擔保。履約保證預期將按照相關裝修合約的年期發放。

(ii) 申索

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，創基工程接獲一名業主就香港一間貨倉於租賃協議的未屆滿租期內的租金提出的申索，涉及金額約800,000港元。於二零二零年一月六日，香港法院裁定創基工程須支付租賃付款約275,000港元及該業主招致的法律費用。董事認為已於 貴集團合併財務報表中計提充足撥備。

30. 報告期後事項

除上文所載過往財務資料附註的其他部分所披露者外，金額為130,000,000港元的特別股息已於二零二零年一月十日宣派及獲 貴公司董事批准。根據吳先生與 貴集團日期為二零二零年一月十日的協議， 貴集團向吳先生支付約128.1百萬港元股息，以抵銷應收一名董、創基集團有限公司事及關聯公司的相應款項。結餘約1.9百萬港元將按吳先生與 貴集團之間的協議支付或結清。

III 其後財務報表

貴公司或 貴集團目前旗下的任何公司並無就於二零一九年九月三十日後及直至本報告日期任何期間編製經審核財務報表。