

以下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)編製載於第I-1至I-59頁的報告全文，以供載入本文件。

Deloitte.

德勤

就過往財務資料致星盛商業管理股份有限公司列位董事、建銀國際金融有限公司及中信建投(國際)融資有限公司的會計師報告

緒言

吾等就第[●]至[●]頁所載星盛商業管理股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的過往財務資料發出報告，該等財務資料包括 貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日的綜合財務狀況表、 貴公司截至2019年12月31日及2020年4月30日的財務狀況表、 貴集團截至2019年12月31日止三個年度各年以及截至2020年4月30日止四個月(「往績記錄期間」)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，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱「過往財務資料」)。載於第[●]至[●]頁的過往財務資料構成本報告的一部分，本報告乃為收錄於有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]的 貴公司日期為[編纂]的文件(「文件」)而編製。

董事對過往財務資料的責任

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過往財務資料，以令過往財務資料作出真實公平的反映，並負責落實 貴公司董事認為必要的內部監控，以確保於編製過往財務資料時不存在由於欺詐或錯誤引致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任為對過往財務資料作出意見並將意見向閣下報告。吾等根據香港會計師公會(「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之會計師報告」進行工作。該準則要求吾等須遵從道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否不存在重大錯誤陳述獲取合理保證。

吾等的工作涉及執程序以獲取過往財務資料所載金額及披露資料的憑證。選取的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述（不論由欺詐或錯誤引起）的風險。在進行該等風險評估時，申報會計師會考慮與實體根據過往財務資料附註2所載的編製及呈列基準而編製作出真實而公平反映的過往財務資料相關的內部監控，以便按情況設計適當的程序，但並非旨在對實體的內部監控是否有效表達意見。吾等的工作亦包括評價 貴公司董事所採用會計政策的合適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方式。

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2所載編製及呈列基準，過往財務資料真實及公平地反映 貴集團截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日的財務狀況及 貴公司截至2019年12月31日及2020年4月30日的財務狀況以及 貴集團於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

審閱追加期間之比較財務資料

吾等已審閱 貴集團追加期間比較財務資料，此等財務資料包括截至2019年4月30日止四個月之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（「追加期間比較財務資料」）。 貴公司之董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製及呈列追加期間比較財務資料。吾等之責任為根據吾等之審閱對追加期間比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱聘任準則2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審計之範圍小，故不能令吾等保證吾等於審計中將知悉可能被發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間比較財務資料於各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載之呈列及編製基準編製。

有關聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下的事項報告

調整

於編製過往財務資料時，概無對第I-3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(包括 貴公司附屬公司就往績記錄期間宣派及派付的股息之資料)，當中指出 貴公司自註冊成立以來並無宣派或派付股息。

[德勤•關黃陳方會計師行]

執業會計師

香港

[編纂]

貴集團的過往財務資料

過往財務資料的編製

以下所載過往財務資料構成本會計師報告的組成部分。

作為過往財務資料基礎的 貴集團於往績記錄期間的綜合財務報表，乃根據與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」）一致的會計政策編製，並經吾等根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

除另有註明者外，過往財務資料以人民幣（「人民幣」），亦為 貴公司及其附屬公司的功能貨幣）呈列，而所有數值均約整至最近千位（人民幣千元）。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
持續經營業務：						
收入	5	278,067	328,694	387,314	123,718	135,938
服務成本		(139,341)	(158,712)	(186,711)	(55,258)	(54,100)
毛利		138,726	169,982	200,603	68,460	81,838
其他收入	6	10,023	13,512	18,807	4,445	3,200
其他收益及虧損		(25)	48	5,040	5,308	(87)
預期信貸虧損模式項下的 減值虧損(扣除撥回)	8	(2,288)	-	(4,245)	(4,245)	(333)
銷售開支		(7,834)	(5,592)	(5,321)	(756)	(144)
行政開支		(67,946)	(60,971)	(69,074)	(15,876)	(15,860)
融資成本	7	(3,323)	(3,261)	(3,150)	(1,063)	(1,403)
[編纂]開支		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
除稅前利潤	11	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
所得稅開支	9	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
來自持續經營業務的 年/期內利潤及全面 收入總額		50,424	85,058	95,600	44,498	44,672
已終止經營業務：						
來自已終止經營業務的 年/期內虧損	10	(2,484)	(7,263)	-	-	-
年/期內利潤		<u>47,940</u>	<u>77,795</u>	<u>95,600</u>	<u>44,498</u>	<u>44,672</u>

附錄一

會計師報告

附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
貴公司擁有人應佔					
年／期內利潤(虧損)					
－持續經營業務	43,203	73,367	84,632	37,823	43,697
－已終止經營業務	(2,286)	(7,117)	—	—	—
	<u>40,917</u>	<u>66,250</u>	<u>84,632</u>	<u>37,823</u>	<u>43,697</u>
非控股權益應佔					
年／期內利潤(虧損)					
－持續經營業務	7,221	11,691	10,968	6,675	975
－已終止經營業務	(198)	(146)	—	—	—
	<u>7,023</u>	<u>11,545</u>	<u>10,968</u>	<u>6,675</u>	<u>975</u>
	<u>47,940</u>	<u>77,795</u>	<u>95,600</u>	<u>44,498</u>	<u>44,672</u>
每股盈利	14				
來自持續經營及 已終止經營業務					
－基本(人民幣分)	[6.42]	[10.39]	[12.54]	[5.93]	[5.83]
來自持續經營業務					
－基本(人民幣分)	<u>[6.78]</u>	<u>[11.51]</u>	<u>[12.54]</u>	<u>[5.93]</u>	<u>[5.83]</u>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	貴集團				貴公司	
		截至12月31日止年度			截至	截至	截至
		2017年	2018年	2019年	2020年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	4月30日	12月31日	4月30日
非流動資產							
物業及設備	15	20,248	6,182	1,605	10,353	-	-
投資物業	16	48,145	45,507	55,296	53,340	-	-
收購物業、廠房及設備的 已付按金		-	1,115	-	-	-	-
於聯繫人的權益	17	-	543	-	-	-	-
融資租賃應收款項	18	7,770	7,922	7,672	7,653	-	-
遞延稅項資產	23	3,886	4,052	5,251	5,085	-	-
		<u>80,049</u>	<u>65,321</u>	<u>69,824</u>	<u>76,431</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
流動資產							
融資租賃應收款項	18	-	158	432	471	-	-
貿易及其他應收款項 按公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	19	17,136	27,250	23,338	58,119	4,194	5,459
應收關聯方款項	31	9,301	2,919	1,835	1,334	-	-
銀行結餘及現金	21	81,749	86,862	133,909	135,417	-	-
		<u>268,186</u>	<u>392,189</u>	<u>225,509</u>	<u>223,228</u>	<u>4,194</u>	<u>5,459</u>
流動負債							
貿易及其他應付款項	22	139,516	166,003	162,294	111,662	9,138	8,051
租賃負債	24	1,975	2,086	1,503	4,072	-	-
合約負債	22	393	1,513	9,017	67	-	-
應付關聯方款項	31	143	628	686	1,264	8,774	16,856
應付稅項		6,598	11,978	18,582	30,141	-	-
		<u>148,625</u>	<u>182,208</u>	<u>192,082</u>	<u>147,206</u>	<u>17,912</u>	<u>24,907</u>
流動資產(負債)淨值		<u>119,561</u>	<u>209,981</u>	<u>33,427</u>	<u>76,022</u>	<u>(13,718)</u>	<u>(19,448)</u>
資產總值減流動負債		<u>199,610</u>	<u>275,302</u>	<u>103,251</u>	<u>152,453</u>	<u>(13,718)</u>	<u>(19,448)</u>

附錄一

會計師報告

	附註	貴集團				貴公司	
		截至12月31日止年度			截至	截至	截至
		2017年	2018年	2019年	2020年	2019年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	4月30日	12月31日	4月30日
資本及儲備							
股本	25	30,000	30,000	-*	-*	-*	-*
儲備	25	92,059	158,309	32,913	76,610	(13,718)	(19,448)
貴公司擁有人應佔權益		122,059	188,309	32,913	76,610	(13,718)	(19,448)
非控股權益		18,753	30,298	2,756	3,731	-	-
權益總額		<u>140,812</u>	<u>218,607</u>	<u>35,669</u>	<u>80,341</u>	<u>(13,718)</u>	<u>(19,448)</u>
非流動負債							
遞延稅項負債	23	520	503	466	306	-	-
租賃負債	24	58,278	56,192	67,116	71,806	-	-
		<u>58,798</u>	<u>56,695</u>	<u>67,582</u>	<u>72,112</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>199,610</u>	<u>275,302</u>	<u>103,251</u>	<u>152,453</u>	<u>(13,718)</u>	<u>(19,448)</u>

* 少於人民幣1,000元。

綜合權益變動表

	貴公司擁有人應佔								
	股本/ 實繳資本	股份溢價	按權益結算 以股份為基礎 的付款儲備	法定盈餘 儲備	其他儲備	累計利潤	總計	非控股權益	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註(iii))	人民幣千元 (附註(i))	人民幣千元 (附註(vi))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	30,000	15,008	-	3,888	-	19,228	68,124	11,490	79,614
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	-	-	40,917	40,917	7,023	47,940
非控股股東於成立附屬公司後 注資(附註(ii))	-	-	-	-	-	-	-	240	240
確認按權益結算以股份為 基礎的付款(附註27)	-	-	13,018	-	-	-	13,018	-	13,018
轉撥	-	13,018	(13,018)	4,224	-	(4,224)	-	-	-
於2017年12月31日	30,000	28,026	-	8,112	-	55,921	122,059	18,753	140,812
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	-	-	66,250	66,250	11,545	77,795
轉撥	-	-	-	6,835	-	(6,835)	-	-	-
於2018年12月31日	30,000	28,026	-	14,947	-	115,336	188,309	30,298	218,607
年內利潤及全面收入總額	-	-	-	-	-	84,632	84,632	10,968	95,600
出售一間附屬公司(附註26)	-	-	-	-	-	-	-	104	104
收購一間附屬公司的 非控股權益(附註(iv))	5,300	2,797	-	7,221	-	26,246	41,564	(41,564)	-
附屬公司資本化(附註(v))	44,700	(30,823)	-	(8,825)	-	(5,052)	-	-	-
集團組織調整(附註(vi))	(80,000)	-	-	-	(1,088)	-	(81,088)	-	(81,088)
轉撥	-	-	-	12,650	-	(12,650)	-	-	-
確認為分派的股息(附註13)	-	-	-	-	-	(200,504)	(200,504)	-	(200,504)
於成立附屬公司後來自非控股股東 的注資(附註(vii))	-	-	-	-	-	-	-	2,950	2,950
於2019年12月31日	-*	-	-	25,993	(1,088)	8,008	32,913	2,756	35,669
期內利潤及全面收入總額	-	-	-	-	-	43,697	43,697	975	44,672
轉撥	-	-	-	4,075	-	(4,075)	-	-	-
於2020年4月30日	-*	-	-	30,068	(1,088)	47,630	76,610	3,731	80,341
於2019年1月1日	30,000	28,026	-	14,947	-	115,336	188,309	30,298	218,607
期內利潤及全面收入總額	-	-	-	-	-	37,823	37,823	6,675	44,498
出售一間附屬公司(附註26)	-	-	-	-	-	-	-	104	104
轉撥	-	-	-	3,099	-	(3,099)	-	-	-
於2019年4月30日(未經審核)	30,000	28,026	-	18,046	-	150,060	226,132	37,077	263,209

* 少於人民幣1,000元。

附註：

- (i) 根據中華人民共和國(「中國」)的相關法律，於中國成立的公司須按財務報表將其除稅後利潤的10%劃撥至法定盈餘儲備。法定盈餘儲備在儲備結餘達到相關公司註冊資本的50%時可酌情用於彌補過往年度的虧損、擴大現有業務經營或轉換為該公司的額外資本。
 - (ii) 截至2017年12月31日止年度，貴集團成立免加熊(定義見附註10)，股本為人民幣600,000元，當中人民幣240,000元乃由一名非控股股東注入。
 - (iii) 於授出日期，按權益結算以股份為基礎的付款的承授人即時獲賦予深圳市星河商置集團有限公司(「星河商置集團」)股份的權利。因此，於按權益結算以股份為基礎的付款儲備確認的人民幣13,018,000元已轉撥至股份溢價。
 - (iv) 於2019年9月2日，深圳市星河商用置業投資有限公司(「星河商用置業投資」)與深圳市宏達利興投資有限合夥企業(有限合夥)(「宏達利興」)及深圳市永興宏泰企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「永興宏泰」)訂立股份轉讓協議，據此，宏達利興及永興宏泰同意向星河商用置業投資轉讓星河商置集團分別10.59%及3.00%的股本。同日，深圳市安林珊資產管理有限公司(「安林珊資產管理」)與永興宏泰訂立股份轉讓協議，永興宏泰同意向安林珊資產管理轉讓星河商置集團約1.42%的股本。有關交易已於2019年9月2日完成，導致星河商置集團由最終控股股東(定義見附註1)全資擁有(具體而言，即由星河商用置業投資及安林珊資產管理擁有90.08%及9.92%權益)。
 - (v) 於2019年12月6日，星河商置集團的實收資本以星河商用置業集團股份溢價、法定盈餘儲備及累計利潤資本化由人民幣35,300,000元增加至人民幣80,000,000元。
 - (vi) 於2019年12月16日，星河商用置業投資及安林珊資產管理分別與星瀚商業(定義見附註33)訂立股權轉讓協議，據此，星河商用置業投資及安林珊資產管理同意轉讓彼等各自於星河商置集團的全部股權予星瀚商業，總代價為人民幣81,088,300元。重組詳情載列於附註2。星河商置集團的實收資本人民幣80,000,000元與股權轉讓協議的現金代價人民幣81,088,300元之差異乃確認為其他儲備。
- 於重組完成後，星河商置集團成為 貴公司的間接全資附屬公司。
- (vii) 於截至2019年12月31日止年度，貴集團成立上海星聯(定義見附註33)，註冊股本為人民幣10,000,000元，當中人民幣2,950,000元乃由一名非控股股東注入。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
經營活動					
年內利潤	47,940	77,795	95,600	44,498	44,672
就下列各項作出調整：					
所得稅開支	16,909	28,660	33,342	11,775	16,809
物業及設備折舊	1,651	2,020	1,383	738	1,233
投資物業折舊	2,638	2,638	2,638	849	1,089
預期信貸虧損模式項下的					
減值虧損(扣除撥回)	2,288	-	4,245	4,245	333
租賃投資淨額的融資收入	(298)	(310)	(319)	(106)	(96)
利息收入	(734)	(437)	(1,148)	(335)	(847)
按公允價值計量且其變動計入損益的					
金融資產之投資收入	(7,490)	(11,403)	(12,905)	(3,471)	(699)
按公允價值計量且其變動計入損益的					
金融資產之公允價值變動收益	-	-	(995)	(1,025)	-
出售一間附屬公司的收益	-	-	(4,403)	(4,403)	-
[編纂] 開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
融資成本	3,323	3,261	3,150	1,063	1,403
分佔聯繫人業績	-	437	-	-	-
按權益結算以股份為基礎的付款	13,018	-	-	-	-
經營資金變動前的經營現金流量	79,245	102,661	134,306	53,828	69,627
貿易及其他應收款項(增加)減少	(9,586)	(10,114)	2,007	648	(33,849)
合約負債(減少)增加	(3,441)	1,120	7,504	(564)	(8,950)
貿易及其他應付款項增加(減少)	28,333	26,487	(6,871)	(26,533)	(55,786)
應收關聯方款項(增加)減少	(6,929)	6,382	1,084	(16,796)	501
應付關聯方款項(減少)增加	(7)	485	58	(570)	578
融資租賃應收款項減少	-	-	162	-	38
經營所得(所用)現金	87,615	127,021	138,250	10,013	(27,841)
已付所得稅	(19,655)	(23,463)	(27,974)	(8,115)	(5,244)
租賃淨投資的融資收入	-	-	133	-	37
經營活動所得(所用)現金淨額	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
投資活動					
已收利息	8,224	11,840	14,053	3,806	1,546
購買物業及設備	(19,188)	(4,231)	(563)	(257)	(1,521)
出售物業、廠房及設備的所得款項	100	16,277	74	10	-
收購聯繫人	-	(980)	-	-	-
就收購物業及設備支付的按金	-	(1,115)	-	-	-
購買按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	(620,000)	(995,000)	(783,000)	(345,000)	(154,973)
贖回按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	460,000	880,000	993,000	351,000	193,081
出售一間附屬公司的現金淨額流出	-	-	(868)	(868)	-
投資活動(所用)所得現金淨額	(170,864)	(93,209)	222,696	8,691	38,133
融資活動					
於成立附屬公司後					
來自非控股權益的注資	240	-	2,950	-	-
已付利息	(2,793)	(3,261)	(3,150)	(1,063)	(1,403)
償還租賃負債	-	(1,975)	(2,086)	(683)	(334)
已付股息	-	-	(200,504)	-	-
根據重組(定義見附註2)向股東分派	-	-	(81,088)	-	-
支付遞延發行成本	-	-	(2,180)	-	(1,840)
融資活動所用現金淨額	(2,553)	(5,236)	(286,058)	(1,746)	(3,577)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(105,457)	5,113	47,047	8,843	1,508
年/期初的現金及現金等價物	187,206	81,749	86,862	86,862	133,909
年/期末的現金及現金等價物	81,749	86,862	133,909	95,705	135,417
指銀行結餘及現金	81,749	86,862	133,909	95,705	135,417

過往財務資料附註

1. 一般資料

於2019年9月13日，貴公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司註冊辦事處及主要營業地點的地址於文件「公司資料」一節披露。貴公司為投資控股公司，而貴公司的附屬公司主要從事於中國就商用物業(包括購物中心、商業綜合體、豪華家居佈置購物中心及辦公大樓)向業主或租戶提供商業運營服務以及向租戶租賃商用空間。

於完成附註2所載的重組後，貴公司的直接控股公司及最終控股公司分別為高星投資控股有限公司(「高星」)及Long Harmony Holding Limited，均為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的有限公司。貴集團的控股股東為黃楚龍先生(「黃先生」)(「最終控股股東」)。

貴公司的功能貨幣為人民幣(「人民幣」)，與過往財務資料的呈列貨幣相同。

2. 集團重組以及過往財務資料的編製及呈列基準

貴集團過往的運營由星河商置集團及其附屬公司進行。

於進行下文所述集團重組前，貴集團的運營附屬公司星河商置集團分別由當時的最終控股股東黃先生擁有84.99%權益(其中76.49%及8.5%權益分別由星河商用置業投資及安林珊資產管理持有，而星河商用置業投資及安林珊資產管理當時由黃先生間接全資擁有及由當時的非控股股東擁有15.01%)、由宏達利興擁有10.59%權益及由永興宏泰擁有4.42%權益。

為籌備貴公司股份於聯交所[編纂](「[編纂]」)，現組成貴集團的公司曾進行以下集團重組(「重組」)：

1. 於2019年8月23日，星河商置集團從全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司摘牌。
2. 於2019年9月2日，星河商用置業投資與宏達利興及永興宏泰訂立股份轉讓協議，據此，宏達利興同意轉讓3,740,000股股份而永興宏泰同意轉讓1,060,000股股份予星河商用置業投資，分別相當於星河商置集團股本約10.59%及3.00%權益，代價分別為人民幣26,217,400元及人民幣7,430,600元。此外，安林珊資產管理與永興宏泰於同日訂立股份轉讓協議，據此，永興宏泰同意轉讓500,000股股份予安林珊資產管理，相當於星河商置集團股本約1.42%，代價為人民幣3,505,000元。上述代價乃經參考星河商置集團截至2019年6月30日的資產淨值而釐定，並已於2019年9月2日以現金悉數結付，因此星河商置集團由星河商用置業投資及安林珊資產管理分別擁有約90.08%及約9.92%權益。

3. 於2019年11月8日，星河商置集團於股東特別大會上通過決議案，批准(其中包括)將星河商置集團由股份有限公司改制為有限公司。於有關改制完成後，星河商置集團的註冊資本為人民幣35,300,000元，並由星河商用置業投資及安林珊資產管理分別擁有約90.08%及約9.92%權益。
4. 於2019年4月8日，高星於英屬處女群島註冊成立為有限公司。於2019年8月16日，黃先生獲發行10,000股高星股份。於2019年9月16日，高森企業發展有限公司(「高森」)於英屬處女群島註冊成立為有限公司。於2019年10月22日，黃先生獲發行100股高森股份。於2019年11月6日，黃先生轉讓彼於高星所持有的全部股份予高森，其後黃先生透過高森擁有高星的全部股權。
5. 於2019年9月13日，貴公司根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。截至其註冊成立日期，貴公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，其中初始認購人獲按面值發行一股繳足股款股份，而該股股份於同日轉讓予高星。

於2019年9月13日，高星獲按面值發行額外799股 貴公司的繳足股款股份。

於2019年12月20日，德瑞投資發展有限公司(「德瑞投資」)獲按面值配發及發行 貴公司200股股份。於有關股份配發完成後， 貴公司由高星及德瑞投資分別擁有80%及20%權益。

6. 星德誠商業(定義見附註33)於2019年10月17日在英屬處女群島註冊成立為股份有限公司，並獲授權發行50,000股每股面值1.00美元的股份。於2019年10月17日，星德誠商業按面值發行100股普通股予 貴公司，據此，星德誠商業成為 貴公司的直接全資附屬公司。
7. 於2019年11月12日，星錦成商業(定義見附註33)於香港註冊成立為獲豁免公司。截至其註冊成立日期，100股普通股已配發及發行予星德誠商業，且星錦成商業已成為 貴公司的間接全資附屬公司。
8. 於2019年12月12日，星錦成商業作為唯一股東成立星瀚商業(定義見附註33)為於中國的外商獨資企業，註冊資本為人民幣5,000,000元。該公司乃旨在主要作為中間控股公司而成立。
9. 於2019年12月16日，星河商用置業投資及安林珊資產管理分別與星瀚商業訂立股權轉讓協議，據此，星河商用置業投資及安林珊資產管理同意轉讓彼等各自於星河商置集團的全部股權予星瀚商業，總代價為人民幣81,088,300元。有關代價乃經參考星河商置集團由獨立估值師所評估截至2019年6月30日的資產淨值及經扣減於2019年9月宣派及分派的股息後公平磋商釐定，並已於2019年12月30日以現金悉數結付。

於重組在2019年12月完成後，星河商置集團成為星瀚商業的直接全資附屬公司。

於整段往績記錄期間或自彼等各自註冊成立日期起（以較短期間為準），因重組產生的 貴集團（包括 貴公司及其附屬公司）已由最終控股股東共同控制，並視為持續經營實體且於編製過往財務資料時應用綜合會計。

過往財務資料乃根據附註4所載的會計政策所編製，符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」內的合併會計原則。

往績記錄期間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 貴集團旗下公司的業績、權益變動及現金流量，猶如現有集團架構於整段往績記錄期間或自彼等各自的註冊成立日期以來（以較短者為準）一直存在（經計及非控股股東持有星河商置集團的權益）。 貴集團截至2017年及2018年12月31日的綜合財務狀況表經已編製，以呈列 貴集團現時旗下公司的資產及負債，猶如現有集團架構於該等日期或自彼等各自註冊成立的日期（如適用）一直存在（經計及非控股股東所持有星河商置集團的權益）。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

為編製及呈列往績記錄期間的過往財務資料， 貴集團於整段往績記錄期間貫徹應用香港會計師公會頒佈自2020年1月1日起開始的會計期間生效之香港會計準則（「香港會計準則」）、香港財務報告準則、修訂本及詮釋。具體而言， 貴集團於整段往績記錄期間貫徹採納香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」（「香港財務報告準則第15號」）、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16號「租賃」（「香港財務報告準則第16號」）。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

於本報告日期， 貴集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之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16號（修訂本）	Covid-19的相關租金優惠 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）	投資者與其聯繫人或合營企業之間的資產出售或出資 ¹
香港財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架的參考 ⁴
香港會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備—作擬定用途前的所得款項 ⁴
香港會計準則第37號（修訂本）	虧損合約—履行合約的成本 ⁴
香港財務報告準則（修訂本）	2018年至2020年香港財務報告準則年度改進 ⁴

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

除下文所述者外， 貴公司管理層預計應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對 貴集團於可見將來的財務資料構成重大影響。

香港財務報告準則第16號(修訂本) Covid-19的相關租金優惠

修訂本於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效。

修訂本引入新可行權宜方法，以供承租人選擇不評估Covid-19相關之租金優惠是否屬於租賃修訂。可行權宜方法僅適用於作為Covid-19的直接後果及符合以下所有條件的租金優惠：

- 租賃付款變動導致租賃的經修訂代價與緊接變動前的租賃代價大致相同或低於該代價；
- 租賃付款的任何減免僅影響原定於2021年6月30日或之前到期的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

倘有關變動並非租賃修訂，應用可行權宜方法的承租人以應用香港財務報告準則第16號將有關變動入賬的相同方式將租金優惠導致的租賃付款變動入賬。寬免或豁免租賃付款入賬列作可變租賃付款。相關租賃負債已獲調整，以反映獲寬免或豁免的金額，並於發生有關事件的期間內於損益確認相應調整。

4. 重大會計政策

過往財務資料乃根據以下符合香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則之會計政策編製。此外，過往財務資料包括聯交所證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

過往財務資料乃按歷史成本基準編製，惟按下文所載的會計政策所闡釋於各報告期末按公允價值計量的若干金融工具除外。歷史成本通常基於為換取商品及服務付出代價的公允價值計算。

公允價值為於計量日期由市場參與者於有序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則貴集團於估計資產或負債的公允價值時會考慮該等特點。過往財務資料中作計量及／或披露用途的公允價值乃按此基準釐定，惟屬香港財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」範圍內的以股份為基礎的付款交易、根據香港財務報告準則第16號入賬的租賃交易，以及與公允價值部分相若但並非公允價值(例如香港會計準則第36號「資產減值」的使用價值)的計量除外。

此外，就財務申報而言，公允價值計量根據公允價值計量的輸入數據可觀察程度及輸入數據對公允價值計量整體的重要性分類為第一級、第二級或第三級，其載述如下：

- 第一級輸入數據為實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載於下文。

綜合基準

過往財務資料包含由 貴公司及其附屬公司控制的實體的財務報表。 貴公司於以下情況擁有控制權：

- 可對投資對象行使權力；
- 因參與被投資方的業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 能行使權力影響回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素中有一項或以上出現變化， 貴集團會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

貴集團於獲得附屬公司控制權時開始將附屬公司綜合入賬，並於失去附屬公司控制權時終止綜合入賬。具體而言，於本年度購入或出售的附屬公司的收入及開支按自貴集團獲得控制權當日起至 貴集團失去附屬公司控制權當日止計入綜合損益及其他全面收益表內。

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。即使會令非控股權益出現虧絀結餘，附屬公司的全面收入總額將歸屬於 貴公司擁有人及非控股權益。

於必要時，將對附屬公司的財務報表作出調整，以令其會計政策與 貴集團的會計政策一致。

與 貴集團成員公司之間的交易有關之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時悉數對銷。

附屬公司的非控股權益與 貴集團權益分開呈列，指目前擁有權權益持有人可於相關附屬公司清盤時按比例取得相關附屬公司資產淨值部分。

貴集團於現有附屬公司的權益變動

貴集團於附屬公司的權益變動並無導致 貴集團對附屬公司失去控制權，乃作為權益交易入賬。 貴集團相關權益部分及非控股權益的賬面值經調整以反映其於附屬公司的相關權益變動，包括根據 貴集團及非控股權益所佔比例對 貴集團及非控股權益應佔有關儲備進行重新歸屬。

涉及受共同控制業務的業務合併之合併會計法

過往財務資料包括共同控制合併發生時合併業務的財務報表項目，猶如自該等合併業務首次受控制實體控制當日起已經合併。

合併業務的資產淨值乃按控制方的現有賬面值綜合入賬。共同控制合併時並無就商譽或議價購買收益確認任何金額。

綜合損益及其他全面收益表包括各合併業務自最早呈列日期起或自該等合併業務首次受共同控制日期起(以期限較短者為準)的業績。

於聯繫人的權益

聯繫人為 貴集團對其具有重大影響力的實體。重大影響力指參與投資對象財務及經營政策決策的權力，惟並非控制或共同控制該等政策。

聯繫人的業績與資產及負債採用權益會計法列入綜合財務報表。按權益會計法入賬的聯繫人的財務報表乃使用與 貴集團於相似情況下入賬類似交易或事項統一的會計政策編製。根據權益法，於聯繫人的投資初始按成本於綜合財務狀況表內確認，其後就確認 貴集團應佔該聯繫人的損益及其他全面收益而作出調整。聯繫人的資產淨值(損益及其他全面收益除外)變動不會入賬，除非該等變動導致 貴集團擁有的所有權權益變動。倘 貴集團應佔聯繫人的虧損超出 貴集團於該聯繫人的權益(包括實質上構成 貴集團於聯繫人投資淨額一部分的任何長期權益)， 貴集團將終止確認其應佔的進一步虧損。僅於 貴集團已產生法律或推定責任，或已代表該聯繫人付款時方會確認額外虧損。

於聯繫人的投資自被投資方成為聯繫人當日起採用權益法入賬。收購於聯繫人的投資時，投資成本超出 貴集團應佔被投資方可識別資產及負債淨公允價值的任何數額會確認為商譽，並計入投資賬面值。 貴集團應佔可識別資產及負債淨公允價值超出投資成本的任何部分，在重估後會即時於收購投資期間於損益確認。

貴集團評估是否有客觀證據顯示於聯繫人的權益可能已減值。倘存在任何客觀證據，投資的全部賬面值(包括商譽)根據香港會計準則第36號作為單一資產通過比較其可收回金額(即使用價值與公允價值減出售成本的較高者)與其賬面值測試有否減值。任何已確認的減值虧損(不會分配至任何資產(包括商譽))構成該項投資賬面值的一部分。該項減值虧損的任何撥回金額均按照香港會計準則第36號的規定，以投資的可收回金額其後增加為限進行確認。

倘 貴集團對聯繫人失去重大影響，其入賬列作出售於被投資方的全部權益，所產生的收益或虧損於損益確認。倘 貴集團保留於前聯繫人的權益且該保留權益為香港財務報告準則第9號範圍內的金融資產，則 貴集團按該日的公允價值計量保留權益，該公允價值即視為初步確認的公允價值。聯繫人的賬面值與任何保留權益的公允價值及出售聯繫人有關權益的任何所得款項之間的差額，於釐定出售該聯繫人的收益或虧損時入賬。此外， 貴集團會將先前在其他全面收益就該聯繫人確認的所有金額入賬，基準與該聯繫人直接出售相關資產或負債所需的基準相同。因此，倘該聯繫人先前已於其他全面收益確認的收益或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則 貴集團會於出售／部分出售相關聯繫人時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

當某集團主體與 貴集團的聯繫人進行交易時，此類與聯繫人進行的交易所產生的損益將僅按於聯繫人的權益與 貴集團無關的份額，在 貴集團的綜合財務報表內予以確認。

客戶合約收入

貴集團於(或隨著)履約責任獲達成時確認收入，即於特定履約責任相關服務的「控制權」轉讓予客戶時確認。

履約責任指一項明確服務(或一批服務)或一系列大致相同的明確服務。

除與其他承諾服務不同的授出特許權(即 貴集團的商標及標誌)外，倘符合以下其中一項條件，控制權會隨時間轉移，而收入則參考完全履行相關履約責任的進度隨時間確認：

- 於 貴集團履約時客戶同時取得並耗用 貴集團履約所提供的利益；
- 貴集團的履約行為創造或提升客戶於 貴集團履約時已控制的資產；或
- 貴集團的履約行為並無創造對 貴集團而言有其他用途的資產，且 貴集團擁有就至今已完成的履約部分獲付款的可強行執行權利。

否則，收入於客戶取得明確服務控制權的時間點確認。

就與其他承諾服務不同的授出特許權(即 貴集團的商標及標誌)而言， 貴集團於授出特許權的承諾之性質為於下文所有標準均獲滿足的情況下提供使用 貴集團的知識產權之權利：

- 合約規定或客戶合理預期， 貴集團將開展對客戶有權享有的知識產權有重大影響的活動；
- 客戶因特許權授出的權利而直接面臨 貴集團活動的任何正面或負面影響；及
- 該等活動發生時不會導致貨品或服務轉讓予客戶。

倘上述標準均獲達成， 貴集團將授出特許權的承諾按隨時間達成的履約責任入賬。否則， 貴集團將授出特許權視為向客戶提供使用 貴集團的知識產權之權利，而履約責任於授出特許權的某一時間點已獲達成。

合約負債指 貴集團因已向客戶收取代價(或代價金額已到期)而須向客戶轉讓服務的責任。

包含多項履約責任(包括分配交易價格)的合約

就載有多項履約責任的合約而言， 貴集團以相對獨立的售價對各項履約責任分配交易價格。

與各履約責任相關的個別服務的單獨售價於合約訂立之時釐定，指 貴集團單獨向客戶出售允諾服務的價格。倘單獨售價不能直接觀察，則 貴集團會使用合適的技巧估計價格，以使分配至任何履約責任的交易價格反映 貴集團預期就轉移允諾服務至客戶而有關取得的代價。

隨時間推移確認收入：計量完全達成履約責任的進度

完全達成履約責任的進度乃根據輸出法計量，即確認收入乃基於直接計量迄今向客戶轉移服務的價值相對於合約項下所承諾剩餘服務的價值，有關方法最能反映貴集團於轉移服務控制權方面的履約情況。

作為可行權宜方法，倘貴集團有權收取金額直接與貴集團迄今履約的價值一致的代價，貴集團按貴集團有權發出發票的金額確認收入。

可變代價

就包含可變代價的合約而言，貴集團使用(a)預期價值法；或(b)最有可能的金額(視乎更能預測貴集團將有權獲得的代價金額而定)估計其有權收取的代價金額。

可變代價的估計金額乃計入交易價格內，惟僅當可變代價的相關不確定性在其後獲解除時，致使有關估計金額很大可能不會導致將來出現重大收入撥回，其方可計入交易價格內。

於各報告期末，貴集團更新其估計交易價格(包括更新其有關可變代價估計金額是否受限的評估)，以如實反映於報告期末的情況及於報告期內的情況變動。

委託人與代理人

當另一方從事向客戶提供商品或服務，貴集團釐定其承諾的性質是否為提供指定服務本身的履約責任(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。

倘貴集團的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的任何費用或佣金的金額確認收入。

租賃

租賃的定義

倘合約賦予權利於一段時間內控制可識別資產的使用以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

就首次應用當日或之後訂立或修訂或自業務合併產生的合約而言，貴集團會於開始、修訂或收購日期(如適用)根據香港財務報告準則第16號項下的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約將不會被重新評估，除非合約中的條款與條件隨後出現變動。

貴集團作為承租人

短期租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權的辦公室租賃，貴集團應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款按直線基準或另一系統性基準於租期內確認為開支。

使用權資產

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；及
- 貴集團產生的任何初始直接成本。

使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並按租賃負債的任何重新計量調整。

使用權資產按直線基準於其估計使用年期及租期（以較短者為準）內計提折舊。

貴集團於「物業、廠房及設備」呈列不符合投資物業定義的使用權資產，即按將呈列相應相關資產（倘擁有該等資產）的相同項目呈列。符合投資物業定義的使用權資產乃於「投資物業」中呈列。

可退還租賃按金

已付可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬並初步按公允價值計量。於初步確認時對公允價值的調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，貴集團按該日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘租賃隱含的利率難以釐定，則貴集團使用租賃開始日期的增量借款利率計算。

租賃付款包括固定付款（包括實質上的固定付款），減任何應收租賃優惠（如有）。

於開始日期後，租賃負債通過利息增加及租賃付款作出調整。

貴集團於租期發生變化時會重新計量租賃負債（並對相關使用權資產作出相應調整），在此情況下，相關租賃負債乃透過使用於重新評估日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

貴集團於綜合財務狀況表中將租賃負債單獨呈列。

租賃修改

倘出現以下情況，貴集團將租賃的修改作為一項單獨的租賃進行入賬：

- 該項修改通過增加使用一項或多項相關資產的權利擴大租賃範圍；及
- 增加租賃的代價，增加的金額相當於範圍擴大對應的單獨價格，加上按照特定合約的實際情況對單獨價格進行的任何適當調整。

對於並無入賬列作獨立租賃的租賃修訂，貴集團基於經修訂租賃的租期於修訂生效日期使用經修訂的貼現率貼現經修訂的租賃款項，從而重新計量有關租賃負債減任何應收租金優惠。

貴集團透過對相關使用權資產作出相應調整將租賃負債的重新計量列賬。當經修訂合約包括租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分，貴集團按租賃部分的相關單獨價格及非租賃部分的單獨價格總額的基準分配經修訂合約內的代價至各租賃部分。

貴集團作為出租人

租賃的分類及計量

貴集團為出租人的租賃被分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產的所有權隨附的絕大部分風險及回報轉讓至承租人時，合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

根據融資租賃應收承租人的款項乃於開始日期按相等於租約內淨投資額的金額確認為應收款項，並按相關租約隱含的利率計量。初始直接成本（該等由生產商或交易商出租人產生者則除外）計入租約內淨投資額的初步計量。利息收入會分配予會計期間，以反映貴集團有關租賃未付淨投資額的定期回報率。

來自經營租賃的租金收入乃按有關租賃的年期以直線基準於損益確認。磋商及安排經營租賃產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，而有關成本於租期內按直線基準確認為開支。

源於貴集團日常業務的租金收入呈列為收入。

分配代價至合約各部分

當合約包括租賃及非租賃部分，貴集團應用香港財務報告準則第15號將合約的代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃部分因彼等的相對單獨售價而有別於租賃部分。

可退還租賃按金

已收取的可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號列賬，並初步按公允價值計量。初步確認公允價值的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

整租

當 貴集團為中間出租人時，其將原租賃及整租作為兩個單獨的合約進行核算。該租賃乃參照原租賃產生的使用權資產而非相關資產而分類為融資租賃或經營租賃。

租賃修訂

貴集團將經營租賃修改自修改生效日期起作為新租賃入賬，並將有關原定租賃的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的租賃付款一部分。

政府補助金

在合理地保證 貴集團會遵守政府補助金的附帶條件以及將會得到補助後，方會確認政府補助金。

政府補助金乃就 貴集團確認的有關開支(預期補助可予抵銷成本的開支)期間按系統化的基準於損益中確認。具體而言，以要求 貴集團購買、建造或收購非流動資產為主要條件的政府補助金乃於綜合財務狀況表確認為遞延收入，並於相關資產的可用年內基於系統合理基準轉撥至損益中。

政府補助金為抵銷已產生的開支或虧損或旨在給予 貴集團的即時財務支援(而無未來有關成本)，於有關補助金成為應收款項的期間在損益中確認。

退休福利成本

向定額供款退休福利計劃所作付款於僱員提供服務後有權享有該等供款時確認為開支。

短期僱員福利

短期僱員福利在僱員提供服務時按預期支付的福利的未折現金額確認。所有短期僱員福利均確認為開支，除非另有香港財務報告準則要求或允許將有關福利包括在資產成本中，則作別論。

在扣除任何已支付的金額後，就累計予僱員的福利(例如工資及薪金、年假及病假)確認負債。

以股份為基礎的付款

以權益結算以股份為基礎的付款交易

授予僱員的股份

向提供類似服務的僱員作出按權益結算以股份為基礎的付款乃於授出日期按權益工具的公允價值計量。

就於授出日期即時歸屬的股份而言，授出的股份之公允價值乃即時於損益中支銷，而相應金額則計入按權益結算以股份為基礎的付款儲備。

於授出的股份歸屬時，過往於按權益結算以股份為基礎的付款儲備確認的金額將轉撥至股份溢價。

稅項

稅項指現時應付的所得稅開支與遞延稅項的總和。

現時應付的稅項乃按年內應課稅利潤計算。應課稅利潤有別於綜合損益及其他全面收益表呈報的「除稅前利潤」，乃由於在其他年度的應課稅或可扣稅收入或開支以及毋須課稅或不可扣稅項目所致。貴集團的即期稅項負債乃按於各報告期末前已頒佈或實際已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃按資產及負債在過往財務資料的賬面值與計算應課稅利潤所用的相應稅基之間的差額確認。遞延稅項負債一般乃就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產一般於可能有應課稅利潤可用以抵扣所有可扣稅暫時性差額時將該等可扣稅暫時性差額予以確認。倘暫時性差額乃因商譽或首次確認一項既不影響應課稅利潤亦不影響會計利潤的交易（業務合併除外）中的其他資產及負債而產生，則不予確認有關資產及負債。

遞延稅項負債乃按於附屬公司的投資引致的應課稅暫時性差額而確認，惟倘貴集團可控制暫時性差額的撥回及暫時性差額可能不會於可見將來撥回的情況除外。就與該等投資相關的可扣稅暫時性差額產生的遞延稅項資產而言，僅會在可能有足夠應課稅利潤可供動用暫時性差額的利益且有關暫時性差額預期將於可見將來撥回時方會予以確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末檢討，並於可能不再有足夠應課稅利潤可收回全部或部分資產時作出調減。

遞延稅項資產及負債乃按於各報告期末前已頒佈或實際已頒佈的稅率（及稅法），按於結清負債或變現資產期間預期適用的稅率予以計量。

遞延稅項資產及負債的計量反映貴集團於各報告期末預期遵循以收回或結清其資產及負債賬面值的方式產生之稅務後果。

為計量貴集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項，貴集團首先釐定稅務扣減是否歸屬於使用權資產或租賃負債。

就稅務扣減歸屬於租賃負債的租賃交易而言，貴集團就整體租賃交易應用香港會計準則第12號「所得稅」規定。與使用權資產及租賃負債相關的暫時差異按淨額基準評估。使用權資產折舊超出租賃負債主要部分的租賃付款部分導致產生可扣減暫時差異淨額。

於可依法強制執行抵銷現有稅項資產及現有稅項負債時，且於該等資產與負債與同一稅務機關向同一稅務實體徵收的所得稅有關時，則可將遞延稅項資產及負債抵銷。

即期及遞延稅項均於損益中確認。

物業及設備

物業及設備為持作提供服務或行政用途的有形資產。物業及設備於綜合財務狀況表按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

於在建過程中用於供應或行政用途的租賃裝修乃按成本入賬。成本包括使資產達到能夠按照管理層擬定的方式開展經營所必要的位置及條件而直接產生的任何成本，而就合資格資產而言，借貸成本根據 貴集團的會計政策撥充資本。該等資產按與其他物業資產相同的基準，在達致擬定用途時開始計提折舊。

折舊採用直線法予以確認，以便於其估計可使用年期撇銷物業及設備項目的成本減其剩餘價值(如有)(除在建工程外)。估計可使用年期及折舊方法於各報告期末檢討，任何估計變動的影響按預提基準入賬。

物業及設備項目於出售時或預期繼續使用資產不會產生未來經濟利益時終止確認。任何因出售或報廢物業及設備項目而產生的收益或虧損釐定為銷售所得款項與資產賬面值之間的差額，並於損益中確認。

投資物業

投資物業為持作賺取租金的物業。

投資物業亦包括於應用香港財務報告準則第16號後確認為使用權資產及由 貴集團根據經營租賃整租的租賃物業。

投資物業初步按成本計量，包括任何直接應佔開支。於初步確認後，投資物業乃按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列值。折舊乃按投資物業的估計可使用年期並計及其估計剩餘價值後以直線法撇銷其成本確認。

當投資物業出售或永久不再使用及預期不會因出售而帶來未來經濟利益時，該投資物業會被終止確認。倘 貴集團作為中間出租人將整租分類為融資租賃，則終止確認於採納香港財務報告準則第16號後確認為使用權資產的租賃物業。因終止確認該項物業而產生之任何收益或虧損(按該項資產之出售所得款項淨額及其賬面值之差額計算)會於物業終止確認期間內的損益中入賬。

物業及設備以及使用權資產減值

於報告期末， 貴集團審閱其物業及設備以及使用權資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等相關資產已出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，則會估計相關資產可收回金額，以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業及設備以及使用權資產的可收回金額均單獨估計。倘無法單獨估計個別資產的可收回金額，則 貴集團估計該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

在對現金產生單位進行減值測試時，倘可識別合理及一致的分配基準，企業資產會分配至相關現金產生單位，否則會分配至可識別合理及一致分配基準的現金產生單位最小組別。就企業資產所屬的現金產生單位或現金產生單位組別釐定可收回金額，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值作比較。

可收回金額指公允價值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會採用稅前貼現率貼現至其現值，該貼現率反映當前市場對貨幣時間價值的評估及與未經調整未來現金流量估計的資產(或現金產生單位)有關的特定風險。

倘估計資產(或現金產生單位)的可收回金額低於其賬面值，則資產(或現金產生單位)的賬面值將調低至其可收回金額。於分配減值虧損時，首先分配減值虧損以減低任何商譽的賬面值(如適用)，其後按該單位或現金產生單位組合內各資產賬面值之比例分配至其他資產。資產的賬面值不會扣減至低於其公允價值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零三者中的最高者。將原可另行分配至資產的減值虧損金額按比例分配至該單位的其他資產單位或現金產生單位組合。減值虧損即時於損益確認。

於其後撥回減值虧損時，資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)的賬面值可調高至重新估計的可收回金額，惟不可高於該資產(或現金產生單位或一組現金產生單位)於過往年度未確認減值虧損前的賬面值。撥回的減值虧損即時於損益確認。

金融工具

當某集團實體成為工具合約條文的一方時，應當確認金融資產及金融負債。所有常規購買和出售金融資產於交易日確認及終止確認。常規購買或出售金融資產指購買或出售金融資產需要在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產。

金融資產及金融負債初始按公允價值計量，惟與客戶之間的合約產生的貿易應收款項除外，其初始根據香港財務報告準則第15號計量。直接歸屬於收購或發行金融資產及金融負債(按公允價值計量且其變動計入損益(「按公允價值計量且其變動計入損益」)的金融資產及金融負債除外)的交易費用於初始確認時，加入或扣自金融資產或金融負債的公允價值(如適用)。直接歸屬於收購按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產或金融負債的交易費用立即於損益中確認。

實際利率法為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及利息開支的方法。實際利率為按金融資產或金融負債的預期年期或(如適用)較短期間，準確貼現估計未來現金收付(包括所有構成實際利率組成部分的已付或已收費用及點子、交易成本及其他溢價或折讓)至初始確認賬面淨值的利率。

源自 貴集團日常業務過程(即融資租賃)的利息收入乃呈列為收入。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有金融資產的業務模式；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

符合下列條件的金融資產其後按公允價值計量且其變動計入其他全面收益（「按公允價值計量且其變動計入其他全面收益」）：

- 以出售以及收取合約現金流量為目的而持有金融資產的業務模式；及
- 合約條款於指定日期產生的現金流量僅為支付本金及未償還本金的利息。

所有其他金融資產其後按公允價值計量且其變動計入損益，惟倘股權投資既非為交易而持有，亦非收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」適用的業務合併中確認的或然代價，則 貴集團可在初始確認金融資產日期，不可撤銷地選擇將該股權投資的公允價值其後變動於其他全面收益中呈列。

倘屬下列情況，則金融資產會歸類為持作交易：

- 取得相關金融資產的目的主要為於近期出售；或
- 其在初始確認時屬於 貴集團集中管理的可辨認金融工具組合的一部分，且近期實際存在短期獲利模式；或
- 其屬於衍生工具，惟被指定為有效對沖工具的衍生工具除外。

此外，倘能夠消除或顯著減少會計錯配， 貴集團可以不可撤銷地將須按攤銷成本計量或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之金融資產指定為按公允價值計量且其變動計入損益。

攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產的利息收入乃使用實際利率法確認。利息收入乃對金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，除非金融資產其後出現信貸減值（見下文）。其後出現信貸減值的金融資產自下一報告期起透過應用實際利率於金融資產的攤銷成本確認利息收入。倘出現信貸減值的金融工具之信貸風險下降以致金融資產不再出現信貸減值，則於釐定資產不再出現信貸減值後的報告期初起透過應用實際利率於金融資產的賬面總值確認利息收入。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

不符合按攤銷成本計量或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益或指定為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的準則之金融資產，乃按公允價值計量且其變動計入損益。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產於各報告期末按公允價值計量，其任何公允價值收益或虧損於損益中確認。於損益中確認的淨收益或虧損不包括就金融資產所賺取的任何股息或利息，收益或虧損淨額包括於「其他收益及虧損」單列項目（如有）。

根據香港財務報告準則第9號須作減值評估的金融資產及其他項目減值

貴集團就根據香港財務報告準則第9號須作減值評估的金融資產（包括貿易應收款項、其他應收款項及按金、應收關聯方款項及銀行結餘）及其他項目（運營及融資租賃應收款項）按預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）模式進行減值評估。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年期內所有可能發生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（「**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，並根據債務人的特定因素、整體經濟狀況及於報告日期對當前狀況以及未來狀況預測的評估作出調整。

貴集團一直就貿易應收款項以及運營及融資租賃的租賃應收款項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃個別評估。

就所有其他工具而言，貴集團計量相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非信貸風險自初始確認後已顯著增加，在該情況下，貴集團會確認全期預期信貸虧損。對應否確認全期的預期信貸虧損的評估乃按自初始確認起發生違約的可能性或風險大幅增加而進行。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時，貴集團比較金融工具截至報告日期發生違約的風險與截至初始確認日期金融工具發生違約的風險。作出該評估時，貴集團考慮合理可作為依據的定量及定性資料，包括毋須付出不必要成本或資源即可獲得的過往經驗及前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險是否顯著增加時將考慮下列各項：

- 金融工具外部（如有）或內部信貸評級實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外部市場指標重大惡化，例如信貸息差或債務人信貸違約掉期價格大幅上升；
- 業務、財務或經濟狀況的現時或預期不利變動，預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動，導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降。

不論上述評估結果為何，貴集團假定，倘合約付款逾期超過30日，則信貸風險自初始確認以來已大幅增加，惟貴集團擁有合理並有有理據支持的資料顯示情況並非如此，則作別論。

貴集團定期監察用以確定信貸風險是否已顯著增加的準則之成效，並於適當時候作出修訂，從而確保有關準則能夠於款項逾期前識別信貸風險的顯著增加。

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言，貴集團認為於內部產生或來自外部來源獲得的資料顯示債務人不大可能向其債權人(包括貴集團)悉數償還所有款項(不計及貴集團所持的任何抵押品)之情況下，則構成違約事件。

儘管上文所述，貴集團認為，倘金融資產逾期超過90天，則發生違約事件，除非貴集團擁有能說明更寬鬆的違約標準更為合適的合理可靠資料，則作別論。

(iii) 信貸減值金融資產

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項或多項事件時，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以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人出現嚴重財務困難；
- (b) 違反合約，例如違約或逾期事件；
- (c) 借款人的貸款人由於與借款人財務困難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
- (d) 借款人可能破產或進行其他財務重組。

(iv) 撤銷政策

當有資料顯示對手方陷入嚴重財務困難，且並無實際收回的可能(例如對手方已清盤或進入破產程序時)，貴集團會撤銷金融資產。已撤銷的金融資產仍可根據貴集團的收回程序實施強制執行，並在適當情況下考慮法律意見。撤銷構成終止確認事項。任何重大收回款項會於損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率的評估乃基於歷史數據，並按前瞻性資料調整。預期信貸虧損的估計反映以發生相關違約風險的金額作為加權數值而確定的無偏概率加權金額。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付貴集團的所有合約現金流量與貴集團預期將收取的現金流量之間的差額，並按初始確認時釐定的實際利率貼現。就租賃應收款項而言，用於釐定預期信貸虧損的現金流量與根據香港財務報告準則第16號計量租賃應收款項所用之現金流量貫徹一致。

利息收入乃按金融資產之賬面總值計算，除非金融資產已信貸減值，在該情況下，利息收入按該金融資產之攤銷成本計算。

貴集團通過調整所有金融工具的賬面值於損益確認其減值收益或虧損，惟貿易應收款項以及運營及融資租賃的租賃應收款項除外，其相應調整乃透過虧損撥備賬確認相應調整。

終止確認金融資產

僅在獲取金融資產所產生現金流量的合約權利到期的情況下，貴集團方會終止確認金融資產。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，該資產的賬面值與已收及應收代價總和之間的差額會在損益中確認。

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務及權益工具乃根據合約安排的內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為任何可證明於實體資產經扣除其所有負債後的餘下權益之合約。貴公司發行的權益工具按所收取的所得款項扣除直接發行成本確認。

金融負債

所有金融負債其後採用實際利率法以攤銷成本計量。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債包括貿易及其他應付款項以及應付關聯方款項，其後採用實際利率法以攤銷成本計量。

終止確認金融負債

當且僅當貴集團的責任獲解除、註銷或已到期時，貴集團方會終止確認金融負債。已終止確認的金融負債的賬面值與已付及應付代價之間的差額會在損益中確認。

5. 收入及分部資料

於往績記錄期間，貴集團主要自根據下文所述的三項商業運營模式向商用物業業主或彼等於中國的租戶提供的商業運營服務產生收入：

- 委託管理服務模式；
- 品牌及管理輸出服務模式；及
- 整租服務模式。

按運營模式類別劃分的商業運營服務收入

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020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)	
委託管理服務	212,453	253,548	294,970	92,704	93,418
品牌及管理輸出服務	53,674	58,885	72,606	24,258	35,756
整租服務	11,940	16,261	19,738	6,756	6,764
	<u>278,067</u>	<u>328,694</u>	<u>387,314</u>	<u>123,718</u>	<u>135,938</u>
包括：					
— 客戶合約收入	271,976	319,930	375,286	120,292	132,417
— 租賃收入	6,091	8,764	12,028	3,426	3,521
	<u>278,067</u>	<u>328,694</u>	<u>387,314</u>	<u>123,718</u>	<u>135,938</u>

附錄一

會計師報告

(i) 客戶合約收入分拆：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020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)	
商業運營服務：					
— 定位、建築諮詢及 租戶招攬服務	19,932	10,022	26,850	7,350	28,327
— 運營管理服務	201,283	245,604	279,066	92,808	92,468
— 增值服務	50,761	64,304	69,370	20,134	11,622
	<u>271,976</u>	<u>319,930</u>	<u>375,286</u>	<u>120,292</u>	<u>132,417</u>
收入確認時間：					
— 隨時間	266,778	314,248	368,535	117,612	131,064
— 於某個時間點	5,198	5,682	6,751	2,680	1,353
	<u>271,976</u>	<u>319,930</u>	<u>375,286</u>	<u>120,292</u>	<u>132,417</u>
客戶類別：					
— 業主	90,479	105,341	131,153	40,738	60,453
— 租戶及其他客戶	181,497	214,589	244,133	79,554	71,964
	<u>271,976</u>	<u>319,930</u>	<u>375,286</u>	<u>120,292</u>	<u>132,417</u>

(ii) 客戶合約的履約責任

於往績記錄期間，委託管理服務模式下的合約指就關聯方擁有的商用物業提供的物業相關管理服務。此模式下的服務包括：

1. 諮詢服務，例如向業主提供市場定位、業務規劃諮詢服務以及設計及建築諮詢服務。各服務的交易價格固定，且收入使用輸出法於提供該等服務時基於服務進度隨時間確認。向業主提供諮詢服務前收取的交易價格確認為合約負債，並隨服務期間解除。
2. 向業主提供的租戶招攬服務。貴集團就各訂立的租賃協議收取某金額預先協定的百分比，且收入於租戶與業主訂立租賃協議的某個時間點確認。
3. 向業主提供的運營管理服務，例如整體業務運營管理及收租。貴集團基於收入及／或利潤的預定百分比向業主收取管理費。收入於客戶同時收取及使用貴集團提供服務的收益時隨時間確認。
4. 向租戶提供的運營管理服務，例如物業管理以及營銷及推廣。貴集團按每平方米基準或預定的定額費用向租戶收取管理費。收入於客戶同時收取及使用貴集團提供服務的收益時隨時間確認。
5. 向租戶及／或其他客戶提供的增值服務。貴集團就使用公共空間收取定額費用，且收入於租戶及／或其他客戶同時收取及使用貴集團提供服務的收益時隨時間確認。向租戶及／或客戶提供增值服務前收取的交易價格確認為合約負債，並隨服務期間按直線基準解除。

品牌及管理輸出服務模式下的合約指就關聯方或獨立第三方擁有的商用物業提供物業相關管理服務。此模式包括上文所述於委託管理服務模式下的所有服務，惟收租及向租戶提供的運營管理服務。管理商用物業的日常運營成本(由業主而非貴集團承擔)則除外。此模式項下的合約亦包括隨時間確認的專利費收入及協助選址收入。就協助選址而言，就提供有關服務每月收取服務費，而收入乃隨時間確認，原因為客戶同時取得並耗用與貴集團提供的服務有關之利益。視乎與客戶訂立各協助選址合約所載條款，其可能包含金額及付款可能取決於未來事件的發生之代價。有關收入乃根據貴集團載於附註4項下「可變代價」一節的會計政策確認，受上文詳述者所限。

整租服務模式下的合約指來自租賃的收入(定義見本附註下文)、向租戶提供的運營管理服務及就 貴集團向業主租賃並整租予租戶的購物中心而向租戶及/或其他客戶提供的增值服務。 貴集團將就向租戶提供的運營管理服務及增值服務根據委託管理服務模式相同的方式收取定額費用。收入於客戶同時收取及使用 貴集團提供服務的利益時隨時間確認。

(iii) 分配至餘下履約責任的交易價格

貴集團已選擇應用香港財務報告第15號項下的可行權宜之計，就作為合約的一部分且原定預期為期一年或以下；或貴集團就其履約而確認相當於直接相對應客戶與 貴集團迄今已完成的合約價值且貴集團有權發出發票的金額，不披露有關剩餘履約責任的資料。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日分配至餘下履約責任而上述可行權宜方法不適用的交易價格分別約為人民幣221百萬元、人民幣354百萬元、人民幣397百萬元及人民幣394百萬元，並預期分別於15年、14年、13年及12年內於各報告期末確認為收入。

(iv) 租賃

租賃的收入乃產生自整租服務模式項下的合約。 貴集團與商用物業業主訂立租賃協議，並向租戶整租商用物業內的商用空間。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020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
就經營租賃而言：					
固定租賃付款	4,286	6,059	8,918	2,455	2,937
浮動租賃付款	1,507	2,395	2,791	865	488
	5,793	8,454	11,709	3,320	3,425
就融資租賃而言：					
就租賃投資淨額的融資收入	298	310	319	106	96
租賃產生的收入總額	6,091	8,764	12,028	3,426	3,521

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年及2020年4月30日止四個月的經營租賃收入分別包括或然租金人民幣1,507,000元、人民幣2,395,000元、人民幣2,791,000元、人民幣865,000元(未經審核)及人民幣488,000元。

分部資料

於往績記錄期間， 貴集團的業務僅產生自於中國提供商業運營服務。就資源分配及業績評估而言，主要經營決策者(即 貴集團行政總裁)全面審閱 貴集團的整體業績及財務狀況(按與附註4所載的相同會計政策基準編製)。據此， 貴集團僅有單一經營分部，且並無呈列此單一分部的進一步分析。

地區資料

由於貴集團的業務主要位於中國及其所有非流動資產均位於中國，故並無呈列地理分部資料。貴集團來自外部客戶的所有收入歸屬於集團實體的註冊所在地（即中國）。

有關主要客戶的資料

於往績記錄期間，來自貢獻貴集團收入總額10%以上的客戶的收入如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020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
客戶A (附註)	63,264	66,584	95,152	[27,552]	[44,309]

附註：客戶A指貴集團一組關聯方。與該等關聯方的交易詳情載於附註31(b)。

6. 其他收入

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020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
持續經營業務					
來自銀行存款的利息收入	730	432	1,148	335	847
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產之投資收入	7,490	11,403	12,905	3,471	699
政府補貼 (附註)	943	1,065	2,355	212	1,354
自租戶收取的賠償及罰款	860	612	2,399	427	300
	10,023	13,512	18,807	4,445	3,200

附註：政府補貼指由中國政府機關授予的無條件補貼。

7. 融資成本

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020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
持續經營業務					
租賃負債利息	3,323	3,261	3,150	1,063	1,403

附錄一

會計師報告

8. 預期信貸虧損模式項下的減值虧損(扣除撥回)

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020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
持續經營業務					
於下列各項確認的減值虧損：					
— 貿易應收款項	2,288	-	4,245	4,245	333

減值評估的詳情載於附註30。

9. 所得稅開支

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020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
持續經營業務					
即期稅項：					
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	18,081	28,843	34,578	12,978	16,803
遞延稅項(附註23)	(1,172)	(183)	(1,236)	(1,203)	6
	16,909	28,660	33,342	11,775	16,809

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，於中國運營的實體於往績記錄期間的稅率為25%。

往績記錄期間的所得稅開支與除稅前利潤的對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020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
持續經營業務					
除稅前利潤	67,333	113,718	128,942	56,273	61,481
按中國企業所得稅稅率25%計算的稅項	16,833	28,430	32,236	14,068	15,370
不可扣稅開支的稅務影響	76	230	3,374	58	1,522
出售一間附屬公司的影響	-	-	(2,351)	(2,351)	-
未確認稅務虧損	-	-	83	-	-
動用稅務虧損	-	-	-	-	(83)
所得稅開支	16,909	28,660	33,342	11,775	16,809

10. 已終止經營業務

深圳市星河趣匯創新發展有限公司(「趣匯創新」)於2017年2月20日成立，為深圳市星河免加熊健康服務有限公司(「免加熊」)的母公司，並如附註17所載於聯繫人擁有權益，目的為提供體育及兒童娛樂設施服務。由於其業務不符合貴集團業務發展策略，於2019年1月16日，貴集團與星河置業集團有限公司(「星河置業集團」)(由黃先生控制的公司)訂立股權轉讓協議，據此，貴集團向星河置業集團轉讓於趣匯創新的全部股權，代價為人民幣1元，其已以現金悉數結清。出售事項已於2019年1月16日完成，趣匯創新的控制權於當日轉移予星河置業集團，出售事項的詳情載於附註26。

在往績紀錄期間的簡明綜合損益以及於2017年及2018年12月31日止年度的其他全面收益表內的數字經已重列，以重新呈列提供體育及兒童娛樂設施業務為已終止經營業務。於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月(未經審核)，已包括於綜合損益及其他全面收益表之已終止經營業務的業績載列如下。

	截至2017年 12月31日 止年度	截至2018年 12月31日 止年度	截至2019年 12月31日 止年度	截至2019年 4月30日 止四個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
已終止經營業務虧損	<u>(2,484)</u>	<u>(7,263)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
出售已終止經營業務收益 (附註26)	-	-	4,403	-
出售事項收益的所得稅開支	-	-	(1,101)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,302</u>	<u>-</u>

附錄一

會計師報告

	截至2017年 12月31日 止年度	截至2018年 12月31日 止年度	截至2019年 12月31日 止年度	截至2019年 4月30日 止四個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
收入	237	2,388	-	-
服務成本	(672)	(1,687)	-	-
其他收入(附註)	5	5	-	-
其他收益及虧損	-	(36)	-	-
銷售開支	(136)	(638)	-	-
行政開支	(1,918)	(6,858)	-	-
分佔聯繫人業績(附註17)	-	(437)	-	-
除稅前虧損	(2,484)	(7,263)	-	-
所得稅開支	-	-	-	-
年/期內虧損	<u>(2,484)</u>	<u>(7,263)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附註：其他收入包括截至2017年及2018年12月31日止年度的銀行利息收入分別為人民幣4,000元及人民幣5,000元。

趣匯創新於往績記錄期間向 貴集團貢獻的現金流量如下：

	截至2017年 12月31日 止年度	截至2018年 12月31日 止年度	截至2019年 12月31日 止年度	截至2019年 4月30日 止四個月
	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(所用)所得現金淨額	(570)	1,678	-	-
投資活動所用現金淨額	(1,624)	(4,209)	-	-
融資活動所得現金淨額	5,600	-	-	-
	<u>3,406</u>	<u>(2,531)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
來自已終止經營業務的 年/期內虧損 包括以下各項：				
出售物業、廠房及設備的虧損	-	(24)	-	-

趣匯創新於出售當日的資產及負債之賬面值載於附註26。

附錄一

會計師報告

11. 年／期內利潤

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
年／期內利潤乃透過扣除(計入)					
下列各項達致：					
核數師酬金	250	414	2,246	361	1,010
物業及設備折舊	1,651	2,020	1,383	738	1,233
投資物業折舊	2,638	2,638	2,638	849	1,089
員工成本(包括董事酬金)：					
薪金及其他福利	75,888	87,074	108,308	32,073	29,794
按權益結算以股份為基礎的付款 (附註27)	13,018	-	-	-	-
退休福利計劃供款	5,137	5,809	6,972	2,091	1,851
員工成本總額	<u>94,043</u>	<u>92,883</u>	<u>115,280</u>	<u>34,164</u>	<u>31,645</u>
出售一間附屬公司的收益 (計入其他收益及虧損)	-	-	(4,403)	(4,403)	-
來自投資物業的租金收入總額	6,091	8,764	12,028	3,426	3,521
減：年／期內產生租金收入的投資物業 所產生的直接經營開支	(4,421)	(4,423)	(4,914)	(1,571)	(1,500)
	<u>1,670</u>	<u>4,341</u>	<u>7,114</u>	<u>1,855</u>	<u>2,021</u>

12. 董事、最高行政人員及僱員酬金

(a) 董事及最高行政人員酬金

於往績記錄期間，已付及應付 貴公司執行董事的酬金（包括成為 貴公司董事前作為僱員為集團實體提供服務的酬金）如下：

截至2017年12月31日止年度

	董事袍金	薪金及 其他福利	表現相關 花紅	退休福利 計劃供款	按權益結算 以股份為 基礎的付款	總計
	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
執行董事						
黃德林	-	-	-	-	-	-
陶慕明	-	554	375	73	4,172	5,174
牛林	-	1,712	845	50	2,503	5,110
文藝	-	1,115	529	50	834	2,528
酬金總額	-	3,381	1,749	173	7,509	12,812

截至2018年12月31日止年度

	董事袍金	薪金及 其他福利	表現相關 花紅	退休福利 計劃供款	總計
	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
執行董事					
黃德林	-	-	-	-	-
陶慕明	-	697	293	73	1,063
牛林	-	1,970	708	51	2,729
文藝	-	1,163	496	36	1,695
酬金總額	-	3,830	1,497	160	5,487

附錄一

會計師報告

截至2019年12月31日止年度

	董事袍金	薪金及其他福利	表現相關花紅	退休福利計劃供款	總計
	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
執行董事					
黃德林	-	-	-	-	-
陶慕明	-	943	471	73	1,487
牛林	-	2,007	541	73	2,621
文藝	-	1,587	556	25	2,168
酬金總額	-	4,537	1,568	171	6,276

截至2019年4月30日止四個月(未經審核)

	董事袍金	薪金及其他福利	表現相關花紅	退休福利計劃供款	總計
	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
執行董事					
黃德林	-	-	-	-	-
陶慕明	-	314	235	26	575
牛林	-	520	153	26	699
文藝	-	417	115	6	538
酬金總額	-	1,251	503	58	1,812

截至2020年4月30日止四個月

	董事袍金	薪金及其他福利	表現相關花紅	退休福利計劃供款	總計
	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
執行董事					
黃德林	-	-	-	-	-
陶慕明	-	667	-	14	681
牛林	-	627	-	14	641
文藝	-	418	-	7	425
酬金總額	-	1,712	-	35	1,747

附註：董事的酬金乃就彼等與管理貴集團事務有關的服務而支付。

表現相關花紅乃經參考個別表現而釐定。

於往績記錄期間，貴集團概無向貴公司董事支付任何薪酬，以作為加入貴集團或於加入貴集團時的獎勵或作為離職補償。於往績記錄期間，貴公司概無董事放棄任何薪酬。

黃德林先生於2019年9月13日獲委任為貴公司執行董事。陶慕明先生、牛林先生及文藝女士分別於2019年12月20日獲委任為貴公司執行董事。黃德林先生亦為貴公司的最高行政人員。

郭立民先生及黃德安先生於2019年12月20日獲委任為貴公司非執行董事，貴集團於往績記錄期間並無向非執行董事支付酬金。

(b) 僱員酬金

於貴集團五名最高酬金人士中，其中三名為貴公司截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的董事以及其中兩名為貴公司截至2019年及2020年4月30日止四個月的董事，彼等的酬金詳情載於上文附註12(a)。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的餘下兩名人士以及截至2019年及2020年4月30日止四個月的餘下三名人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020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)	
薪金及其他福利	2,076	2,711	2,890	1,450	1,540
表現相關花紅	1,073	902	973	387	-
以權益結算以股份為基礎的付款	2,086	-	-	-	-
退休福利計劃供款	100	102	146	77	42
	<u>5,335</u>	<u>3,715</u>	<u>4,009</u>	<u>1,914</u>	<u>1,582</u>

彼等的酬金在以下範圍內：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	僱員數目	僱員數目	僱員數目	僱員數目	僱員數目
				(未經審核)	
1,000,001港元至1,500,000港元	-	1	-	3	3
1,500,001港元至2,000,000港元	1	-	1	-	-
2,500,001港元至3,000,000港元	-	1	1	-	-
4,500,001港元至5,000,000港元	1	-	-	-	-
	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

於往績記錄期間，貴集團概無向五名最高薪人士支付酬金，以作為加入貴集團或於加入貴集團時的獎勵或作為離職補償。

13. 股息

截至2019年12月31日止年度，星河商置集團（為組成貴集團的實體當時的控股公司）向其當時的股東宣派人民幣200,504,000元的股息。應付股息已透過現金結算。由於股息率及可獲派上述股息的股份數目就該等綜合財務報表而言並無意義，故並無呈列該等資料。

除上文披露者外，貴集團自註冊成立以來於往績記錄期間並無派付或宣派股息。

14. 每股盈利

來自持續經營及已終止經營業務

貴公司擁有人自持續及已終止經營業務應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

盈利

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020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
用以計算每股基本盈利的盈利 (即 貴公司擁有人 應佔年/期內利潤)	40,917	66,250	84,632	37,823	43,697

股份數目

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020年
	千股	千股	千股	千股 (未經審核)	千股
用以計算每股基本盈利的 普通股加權平均數	[637,425]	[637,425]	[674,744]	[637,425]	[750,000]

用以計算每股基本盈利的普通股數目乃假設於整段往績記錄期間 貴公司為附屬公司的控股公司，而已發行及發行在外股份與綜合基準一致，且本文件附錄五所述的重組已完成並於2017年1月1日生效而釐定。

來自持續經營業務

貴公司擁有人應佔來自持續經營業務的每股基本盈利之計算方式乃基於以下數據：

盈利

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020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
用以計算來自持續經營業務之 每股基本盈利的盈利	43,203	73,367	84,632	37,823	43,697

所用分母與上文詳述者相同。

來自已終止經營業務

已終止經營業務截至2017年、2018年及2019年12月31日年度以及截至2019年4月30日止四個月的每股基本虧損分別為每股股份人民幣[0.36]分、人民幣[1.12]分、零及零，基於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月的已終止經營業務年內虧損分別為人民幣2.29百萬元、人民幣7.12百萬元、零及零，而所用分母與上文詳述者相同。

由於往績記錄期間並無發行在外的潛在攤薄普通股，故概無呈列截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2019年4月30日止四個月的每股攤薄盈利。

附錄一

會計師報告

15. 物業及設備

	機器及設備	汽車	電子設備	辦公設備	其他設備	在建工程	租賃物業	總計
	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 (附註(i))	人民幣千元 (附註(ii))	人民幣千元
成本								
於2017年1月1日	139	363	3,477	426	492	-	-	4,897
添置	-	1,438	355	1,160	29	16,206	-	19,188
出售	-	-	-	(103)	-	-	-	(103)
於2017年12月31日	139	1,801	3,832	1,483	521	16,206	-	23,982
添置	-	15	719	228	3,269	-	-	4,231
出售	-	(4)	(7)	(81)	(29)	(16,206)	-	(16,327)
於2018年12月31日	139	1,812	4,544	1,630	3,761	-	-	11,886
添置	-	-	155	400	8	-	-	563
出售	-	(9)	(156)	(80)	(44)	-	-	(289)
出售一間附屬公司 (附註26)	-	-	(76)	(754)	(3,269)	-	-	(4,099)
於2019年12月31日	139	1,803	4,467	1,196	456	-	-	8,061
添置	-	-	11	34	1,476	-	8,460	9,981
於2020年4月30日	139	1,803	4,478	1,230	1,932	-	8,460	18,042
折舊								
於2017年1月1日	18	41	1,646	273	108	-	-	2,086
年內撥備	13	146	1,102	306	84	-	-	1,651
出售時對銷	-	-	-	(3)	-	-	-	(3)
於2017年12月31日	31	187	2,748	576	192	-	-	3,734
年內撥備	13	360	1,087	292	268	-	-	2,020
出售時對銷	-	(4)	(6)	(13)	(27)	-	-	(50)
於2018年12月31日	44	543	3,829	855	433	-	-	5,704
年內撥備	13	350	537	397	86	-	-	1,383
出售時對銷	-	(9)	(153)	(26)	(27)	-	-	(215)
出售一間附屬公司 (附註26)	-	-	(76)	(183)	(157)	-	-	(416)
於2019年12月31日	57	884	4,137	1,043	335	-	-	6,456
期內撥備	5	124	43	19	102	-	940	1,233
於2020年4月30日	62	1,008	4,180	1,062	437	-	940	7,689

附錄一

會計師報告

	機器及設備	汽車	電子設備	辦公設備	其他設備	在建工程	租賃物業	總計
	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 (附註(i))	人民幣千元 (附註(ii))	人民幣千元
賬面值								
於2017年12月31日	108	1,614	1,084	907	329	16,206	-	20,248
於2018年12月31日	95	1,269	715	775	3,328	-	-	6,182
於2019年12月31日	82	919	330	153	121	-	-	1,605
於2020年4月30日	77	795	298	168	1,495	-	7,520	10,353

附註：

- (i) 在建工程指裝飾物業管理項目的商用物業所產生的成本，貴集團隨後已將在建工程按成本出售予業主。
- (ii) 於2020年1月1日，貴集團為其營運租賃多個辦事處。租賃合約乃按3年的固定年期訂立。於釐定租賃條款及評估不可撤銷期間的長度時，貴集團應用合約的定義及釐定合約可執行的期間。租賃協議並無施加任何契約（惟由出租人持有於租賃資產的擔保權益除外）。租賃資產不得用作借款之擔保。租約於截至2020年4月30日止四個月的現金流出為人民幣866,000元。

上述物業及設備項目均按直線基準折舊，年率如下：

機器及設備	10%
汽車	20%
電子設備	33%
辦公設備	20%
其他設備	20%
租賃物業	租期

16. 投資物業

	投資物業
	人民幣千元
成本	
於2017年1月1日、2017年12月31日及2018年12月31日	52,860
與租賃修訂有關的添置	<u>12,427</u>
於2019年12月31日	65,287
與租賃修訂有關的減少	<u>(867)</u>
於2020年4月30日	<u>64,420</u>
折舊	
於2017年1月1日	2,077
年內撥備	<u>2,638</u>
於2017年12月31日	4,715
年內撥備	<u>2,638</u>
於2018年12月31日	7,353
年內撥備	<u>2,638</u>
於2019年12月31日	9,991
期內撥備	<u>1,089</u>
於2020年4月30日	<u>11,080</u>
賬面值	
於2017年12月31日	<u>48,145</u>
於2018年12月31日	<u>45,507</u>
於2019年12月31日	<u>55,296</u>
於2020年4月30日	<u><u>53,340</u></u>

貴集團作為承租人

貴集團於2016年4月在中國常州自一名業主(為貴集團的一名關聯方)租賃一項商用物業，固定年期20年。貴集團有權將租賃延長至超過初步協定年期，惟受限於貴集團與業主之間的相互協議。於確認該項投資物業時，貴集團已於租賃開始日期應用相關集團實體的增量借款利率。已應用的增量借款利率為5.64%。

於2019年12月18日，貴集團已與業主訂立租賃修訂協議，據此，自2021年起的租金將每年增加3%。此租賃修訂並未入賬為一項單獨租賃，貴集團在修訂生效日期使用經修訂貼現率根據經修訂的租賃付款重新計量符合投資物業定義的租賃負債及使用權資產，金額為人民幣12,427,000元。

租賃協議並無施加任何特定契約，惟(其中包括)物業的用途或結構變動須由業主預先批准。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年4月30日止四個月，與租期於12個月內結束的短期租賃有關之開支分別為人民幣4,966,000元、人民幣5,641,000元、人民幣3,712,000元及零。

貴集團定期就辦公室物業訂立短期租賃。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，短期租賃組合與短期租賃開支於上文本附註披露的短期租賃組合相若。

貴集團作為出租人

貴集團按整租安排出租一項商用物業的零售店，以收取租金收入。該等租賃通常初步為期1至15年，而承租人有權將租賃延長至超過初步協定年期，惟其受限於貴集團與承租人之間的相互協議。倘承租人行使續期選擇權，該選擇權受市場檢討條款所限。

零售店租賃為僅按固定租賃付款，或包含浮動租賃付款，乃基於由租戶確認的銷售額的預先協定百分比，而最低年度租賃付款於租期內釐定。

貴集團並無因租賃安排而面臨外幣匯率風險，乃由於所有租賃均以相關集團實體的功能貨幣人民幣計值。總租及分租的租賃合約不包含餘值擔保或承租人於租期末購買物業的選擇權。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年4月30日止四個月，租賃的現金流出總額為人民幣7,759,000元、人民幣10,877,000元、人民幣8,948,000元及人民幣[1,739,000]元，包括分別就整租項下的租賃物業已支付之人民幣2,793,000元、人民幣5,236,000元、人民幣5,236,000元及人民幣873,000元。截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度整租物業的收入載列於附註5(iv)。

貴集團投資物業於截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日的公允價值分別為人民幣120,000,000元、人民幣123,000,000元、人民幣130,000,000元及人民幣124,400,000元。公允價值乃基於與貴集團並無關連的獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司進行的估值而達致。

公允價值乃按收入法釐定，而物業所有可出租單位的市場租金則按投資者對此類物業預期的市場收益率評估及貼現。市場租金乃參考物業的可出租單位可得租金及該區其他類似物業的出租情況予以評估。貼現率乃參考中國同類商用物業的銷售交易分析所得的收益率予以釐定，並就物業投資者的市場預期作出調整，以反映貴集團投資物業的特定因素。過往年度使用的估值技術概無任何變動。

在估計貴集團的投資物業的公允價值時，有關物業的最高及最佳用途即為其當前用途。

上述投資物業乃隨租期按直線基準折舊。

17. 於聯繫人的權益

	截至2018年 12月31日	截至2019年 12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
投資成本	980	—
應佔收購後業績	(437)	—
	<u>543</u>	<u>—</u>

貴集團各聯繫人於各報告期末的詳情：

聯繫人名稱	註冊成立/ 註冊國家	運營地點	貴集團所持 所有權權益比例			貴集團所持 投票權比例			主要業務
			2017年	2018年	2019年	2017年	2018年	2019年	
深圳市星河一諾教育 科技有限公司 (「一諾」)(附註)	中國	深圳	-	49%	-	-	49%	-	體育及兒童 娛樂設施服務

附註：貴集團於2018年以代價人民幣980,000元收購一諾49%的股權。該股權由貴集團連同趣匯創新於2019年1月出售。出售趣匯創新的詳情載於附註26。

貴集團聯繫人的財務資料概要

有關 貴集團聯繫人的財務資料概要載列如下。下文的財務資料概要呈列根據香港財務報告準則編製的聯繫人財務報表所示的金額。

聯繫人於此等綜合財務報表內均以權益法入賬。

	截至2018年 12月31日
	人民幣千元
非流動資產	540
流動資產	1,710
流動負債	1,143
收入	-
	截至2018年 12月31日 止年度
	人民幣千元
年內虧損及其他全面開支	(893)
貴集團分佔一諾的年內虧損及其他全面開支 (已計入 貴集團的已終止經營業務虧損)	(437)

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認的聯繫人權益賬面值對賬：

	截至2018年 12月31日
	人民幣千元
一諾的資產淨值	1,107
貴集團於一諾的擁有權權益比例	49%
貴集團於一諾的權益之賬面值	543

18. 融資租賃應收款項

貴集團作為出租人就若干位於商用物業的單位訂立一份融資租賃合約，誠如附註16所披露由貴集團向業主租賃。所訂立的融資租賃年期由2016年8月起計為期15年。租賃附帶的利率乃於租期內在合約日期予以釐定。

截至2018年及2019年12月31日止年度，融資租賃應收款項增加，乃由於租戶獲授初始免租期，其於2019年8月終止。

	2020年 4月30日的 最低租賃付款	2020年 4月30日的 最低租賃 付款現值
融資租賃應收款項包括：		
一年內	752	471
第二年	789	525
第三年	829	583
第四年	871	646
第五年	914	711
五年後	5,788	5,637
	<u>9,943</u>	<u>8,573</u>
租約內的總投資	9,943	不適用
減：未賺取融資收入	<u>(1,370)</u>	<u>不適用</u>
最低融資付款應收款項的現值	8,573	8,573
減：信貸虧損撥備		<u>(449)</u>
		<u>8,124</u>
分析為：		
非流動		7,653
流動		<u>471</u>
		<u>8,124</u>

附錄一

會計師報告

	2019年 12月31日的 最低租賃付款	2019年 12月31日的 最低租賃 付款現值
	人民幣千元	人民幣千元
融資租賃應收款項包括：		
一年內	740	432
第二年	777	484
第三年	816	542
第四年	856	604
第五年	900	671
五年後	6,096	5,820
	<u>10,185</u>	<u>8,553</u>
租約內的總投資	10,185	不適用
減：未賺取融資收入	<u>(1,632)</u>	不適用
最低融資付款應收款項的現值	8,553	8,553
減：信貸虧損撥備		<u>(449)</u>
		<u><u>8,104</u></u>
分析為：		
非流動		7,672
流動		<u>432</u>
		<u><u>8,104</u></u>

附錄一

會計師報告

	2018年 12月31日的 最低租賃付款	2018年 12月31日的 最低租賃 付款現值
	人民幣千元	人民幣千元
融資租賃應收款項包括：		
一年內	296	159
第二年	740	422
第三年	777	474
第四年	816	531
第五年	856	591
五年後	6,996	6,352
	<u>10,481</u>	<u>8,529</u>
租約內的總投資	10,481	不適用
減：未賺取融資收入	<u>(1,952)</u>	不適用
最低融資付款應收款項的現值	8,529	8,529
減：信貸虧損撥備		<u>(449)</u>
		<u><u>8,080</u></u>
分析為：		
非流動		7,922
流動		<u>158</u>
		<u><u>8,080</u></u>

附錄一

會計師報告

	2017年 12月31日的 最低租賃付款 人民幣千元	2017年 12月31日的 最低租賃 付款現值 人民幣千元
融資租賃應收款項包括：		
一年內	-	-
第二年	296	153
第三年	740	407
第四年	777	457
第五年	816	511
五年後	7,852	6,691
	<u>10,481</u>	<u>8,219</u>
租約內的總投資	10,481	不適用
減：未賺取融資收入	<u>(2,262)</u>	<u>不適用</u>
最低融資付款應收款項的現值	8,219	8,219
減：信貸虧損撥備		<u>(449)</u>
		<u><u>7,770</u></u>
分析為：		
非流動		7,770
流動		<u>-</u>
		<u><u>7,770</u></u>

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，上述融資租賃附帶的利率為每月約0.3%、0.3%、0.3%及0.3%。

附錄一

會計師報告

19. 貿易及其他應收款項

	截至12月31日			截至2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易及其他應收款項				
— 貿易應收款項	8,800	13,820	10,957	48,865
— 其他應收款項	8,336	13,430	12,381	9,254
	<u>17,136</u>	<u>27,250</u>	<u>23,338</u>	<u>58,119</u>
	截至12月31日			截至2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項				
客戶合約				
— 第三方	9,344	12,734	15,978	31,855
— 關聯方(附註)	362	2,063	347	20,560
租賃				
— 第三方	2,080	2,009	1,863	1,224
	<u>11,786</u>	<u>16,806</u>	<u>18,188</u>	<u>53,639</u>
減：信貸虧損撥備	(2,986)	(2,986)	(7,231)	(4,774)
	<u>8,800</u>	<u>13,820</u>	<u>10,957</u>	<u>48,865</u>

附註：關聯方為受最終控股股東共同控制的公司。

貴集團自發票日期起向其客戶授予10至30日信貸期。於各報告期末，貿易應收款項(扣除信貸虧損撥備)按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	截至12月31日			截至2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
0至10日	5,606	6,030	6,599	30,613
11至30日	2,120	6,701	1,335	3,472
31至60日	86	—	160	2,841
61至90日	89	484	762	4,644
超過90日	899	605	2,101	7,295
	<u>8,800</u>	<u>13,820</u>	<u>10,957</u>	<u>48,865</u>

截至2017年1月1日，來自客戶合約的貿易應收款項為人民幣9,838,000元。

貴集團的貿易應收款項包括截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日賬面總值分別為人民幣1,074,000元、人民幣1,089,000元、人民幣3,023,000元及人民幣14,780,000元的逾期應收款項，當中人民幣899,000元、人民幣605,000元、人民幣2,101,000元及人民幣7,295,000元於截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日分別已逾期90日或以上，且並不視為違約。經瞭解客戶的背景、彼等的良好還款記錄以及與該等客戶的持續業務關係，基於信貸質量並無重大變動，貴集團已就貿易應收款項推翻預期信貸虧損模式下逾期超過90日之違約假設，並已對毋須付出過多成本及努力可得的前瞻性資料作出調整，包括但不限於中國的經濟狀況、政府就商用物業周邊地區的發展計劃及商用物業的預期客戶流量。貴集團就此等結餘並無持有任何抵押品。

於2019年11月，貴集團一名客戶(即恩施星河COCO City的業主)面對財務困難，並已向當地人民法院申請破產重組。貴公司認為，來自此客戶的收入預期將須大額撥回及相關貿易應收款項經已信貸減值，故貴集團於2019年不再確認來自此客戶為數人民幣3.85百萬元之收入，而截至2019年12月31日來自此客戶總金額為人民幣4.29百萬元的貿易應收款項已悉數減值。

	貴集團				貴公司	
	截至12月31日			截至2020年 4月30日	截至2019年 12月31日	截至2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019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	人民幣千元	
其他應收款項						
來自第三方付款平台的						
應收款項(附註(i))	6,013	7,891	3,313	2,442	-	-
代租戶付款(附註(ii))	658	3,310	4,096	772	-	-
向僱員墊款(附註(iii))	651	585	211	121	-	-
預付款項	454	511	63	153	-	-
其他可收回稅項	531	716	468	227	-	-
按金	24	382	11	11	-	-
遞延發行成本	-	-	4,194	5,459	4,194	5,459
其他	5	35	25	69	-	-
	<u>8,336</u>	<u>13,430</u>	<u>12,381</u>	<u>9,254</u>	<u>4,194</u>	<u>5,459</u>

附註：

- (i) 客戶通常透過由貴集團管理的商用物業的第三方付款平台支付租金。第三方付款平台一般於交易日後一個星期內結算所收款項(扣除手續費)。貴集團代租戶持有資金，並於每月結算時向彼等償還。來自第三方付款平台的所有應收款項之賬齡均於一個月內及尚未逾期。
- (ii) 貴集團有時於租戶的營運開始前代彼等支付水電開支。該等金額概無特定還款期限，一般將於租戶開始營運時結算。
- (iii) 金額指向僱員就貴集團日常運營的墊款。

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年4月30日止四個月的貿易及其他應收款項之減值評估詳情載於附註30。

20. 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	截至12月31日			截至2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
流動資產				
按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	160,000	275,000	65,995	27,887

於往績記錄期間，貴集團與於中國從事資產管理業務的公司訂立數份理財投資合約。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日的整筆本金額並非由該公司抵押及擔保，而該等產品的預期回報率乃預先釐定及固定。

貴公司董事認為，理財投資於2017年及2018年12月31日以及2020年4月30日的公允價值與其本金額相若，且於2019年12月31日，理財投資的公允價值為人民幣65,995,000元，包括人民幣995,000元的公允價值變動。理財投資將於購買日期起十二個月內到期。

截至2020年4月30日止四個月，貴集團透過一間商業銀行購買由中國開發銀行發行的上市債券，金額為人民幣1,990,000元。債券的固定年利率為3.23%，到期日為2025年1月10日。貴公司董事認為，債券可按可接受的回報於到期前在市場出售。因此，其獲分類為流動資產。截至2020年4月30日，債券的公允價值與購買金額人民幣1,990,000元相若。

21. 銀行結餘及現金

於2017年及2018年12月31日，貴集團持有的銀行結餘及現金於三個月或以下到期，且按0.40%至0.55%的當前市場年利率計息，於2019年12月31日及2020年4月30日則按0.3%至1%及0.3%至1.61%的當前市場年利率計息。

貴集團所有銀行結餘及現金均以人民幣計值。

22. 貿易及其他應付款項以及合約負債

(a) 貿易及其他應付款項

	截至12月31日			截至2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易及其他應付款項				
－貿易應付款項	18,012	26,046	20,782	24,855
－其他應付款項	121,504	139,957	141,512	86,807
	<u>139,516</u>	<u>166,003</u>	<u>162,294</u>	<u>111,662</u>

附錄一

會計師報告

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	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				
與供應商訂立的合約				
— 第三方	15,351	19,862	18,309	16,922
— 關聯方(附註)	2,661	6,184	2,473	7,933
	<u>18,012</u>	<u>26,046</u>	<u>20,782</u>	<u>24,855</u>

附註：關聯方為受最終控股股東共同控制的公司。

供應商授予貴集團的信貸期通常為30至90日。以下為貿易應付款項於各報告期末根據發票日期的賬齡分析：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至30日	14,017	21,098	16,046	12,387
31至60日	930	1,804	700	3,905
61至90日	767	969	664	1,823
超過90日	2,298	2,175	3,372	6,740
	<u>18,012</u>	<u>26,046</u>	<u>20,782</u>	<u>24,855</u>

	貴集團				貴公司	
	截至12月31日			截至2020年	截至2019年	截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日	12月31日	4月30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
其他應付款項						
代租戶收款						
(附註(i))	88,601	95,884	88,560	50,155	-	-
已收按金						
(附註(ii))	8,416	12,417	14,901	14,738	-	-
應付工資	20,138	25,090	25,930	8,241	-	-
應計費用	1,914	3,803	1,093	1,290	-	-
應計[編纂]開支						
(附註(iii))	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
應計發行成本						
(附註(iii))	-	-	2,014	1,439	2,014	1,439
其他應付稅項	2,435	2,763	1,890	4,332	-	-
	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

附註：

- (i) 結餘指於進行商用物業的業務活動時，於商用物業集中代租戶收取的資金，而結餘每月向租戶退還一次。
- (ii) 結餘主要指自租戶及供應商收取的保證金以及承租人的租賃按金。
- (iii) 結餘指 貴公司產生的【編纂】開支及發行成本。

(b) 合約負債

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債				
定位及建築諮詢服務	-	691	8,988	-
增值服務	393	822	29	67
	<u>393</u>	<u>1,513</u>	<u>9,017</u>	<u>67</u>

截至2017年1月1日，合約負債為人民幣3,834,000元。

貴集團的合約負債主要產生自客戶於尚未提供相關服務的情況下作出的預付款。於履行服務前自客戶收取的款項乃按個別合約基準與客戶磋商。

就截至2017年、2018年、2019年及2020年1月1日的合約負債而言，全數結餘於截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年4月30日止四個月於損益確認為收入。

23. 遞延稅項資產／負債

就於綜合財務狀況表中呈列而言，已抵銷若干遞延稅項資產及負債。以下為就財務報告目的對遞延稅項結餘的分析：

	截至12月31日			截至2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產	3,886	4,052	5,251	5,085
遞延稅項負債	(520)	(503)	(466)	(306)
	<u>3,366</u>	<u>3,549</u>	<u>4,785</u>	<u>4,779</u>

以下為於往績記錄期間確認的主要遞延稅項資產及負債以及其變動：

	確認租賃 收入的 時間差異	預期信貸 虧損撥備	租賃	其他	總計
	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
於2017年1月1日	(327)	287	2,234	–	2,194
於損益(扣除)計入	(193)	572	793	–	1,172
於2017年12月31日	(520)	859	3,027	–	3,366
計入損益	17	–	166	–	183
於2018年12月31日	(503)	859	3,193	–	3,549
計入損益	37	1,061	138	–	1,236
於2019年12月31日	(466)	1,920	3,331	–	4,785
於損益計入(扣除)	160	(614)	424	24	(6)
於2020年4月30日	(306)	1,306	3,755	24	4,779

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，貴集團的未動用稅項虧損分別約為人民幣2,904,000元、人民幣10,167,000元、人民幣332,000元及零。未動用稅項虧損的結餘中，包括附註10所載一間已終止經營的附屬公司的稅項虧損人民幣2,484,000元(截至2017年12月31日)及人民幣9,747,000元(截至2018年12月31日)。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，餘下未確認稅項虧損分別約人民幣420,000元、人民幣420,000元、人民幣332,000元及零與一間持續經營附屬公司有關。由於難以預測未來利潤流，故並無就該等附屬公司的該等稅項虧損確認遞延稅項資產。持續經營附屬公司於截至2017年、2018年及2019年12月31日的稅項虧損將分別於2022年、2023年及2024年屆滿。

附錄一

會計師報告

根據中國企業所得稅法，就中國附屬公司自二零零八年一月一日起賺取的利潤宣派的股息須繳納預扣稅。概無於綜合財務報表中就有關中國附屬公司及一間中國附屬公司的聯營公司之累計利潤應佔的暫時差額確認遞延稅項，原因為 貴集團能控制轉回暫時差額的時間，且在可見的將來很可能不會撥回暫時差額。截至2019年12月31日及2020年4月30日， 貴集團的中國附屬公司之累計利潤分別為人民幣22,731,000元及人民幣67,078,000元。

24. 租賃負債

	截至12月31日			截至2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
租賃負債：				
一年內	1,975	2,086	1,503	4,072
超過一年但兩年內	2,086	2,203	1,749	4,839
超過兩年但五年內	6,989	7,383	6,914	9,474
超過五年	49,203	46,606	58,453	57,493
	<u>60,253</u>	<u>58,278</u>	<u>68,619</u>	<u>75,878</u>
於以下時間到期的最低 租賃付款：				
一年內	5,236	5,236	5,236	8,152
超過一年但兩年內	5,236	5,236	5,393	8,673
超過兩年但五年內	15,708	15,708	17,169	19,649
超過五年	69,375	64,139	79,842	77,818
	<u>95,555</u>	<u>90,319</u>	<u>107,640</u>	<u>114,292</u>
減：未來融資費用	<u>(35,302)</u>	<u>(32,041)</u>	<u>(39,021)</u>	<u>(38,414)</u>
租賃負債的現值	<u>60,253</u>	<u>58,278</u>	<u>68,619</u>	<u>75,878</u>
	截至12月31日			截至2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
非流動	58,278	56,192	67,116	71,806
流動	1,975	2,086	1,503	4,072
總計	<u>60,253</u>	<u>58,278</u>	<u>68,619</u>	<u>75,878</u>

於往績記錄期間各年末的所有租賃負債乃結欠一間同系附屬公司。

於2016年4月25日， 貴集團與一間同系附屬公司訂立為期20年的新租賃協議。 貴集團已於租賃開始日期確認符合投資物業定義的使用權資產及租賃負債人民幣58,640,000元。

於2019年12月18日， 貴集團已與業主訂立租賃修訂協議，據此，自2021年起的租金將每年增加3%。此租賃修訂並未入賬為一項單獨租賃， 貴集團在修訂生效日期使用經修訂貼現率根據經修訂的租賃付款重新計量符合投資物業定義的租賃負債及使用權資產，金額為人民幣12,427,000元。

截至2020年4月30日止四個月，貴集團與一名關聯方就辦公室物業訂立長期租賃協議。因此，貴集團各自確認金額為人民幣8,460,000元的使用權資產及租賃負債。該等項目的詳情分別載於附註15及附註24。

25. 股本

截至2017年1月1日、2017年及2018年12月31日的股本指最終控股股東應佔星河商置集團（為組成貴集團的實體當時之控股公司）的股本。

截至2019年12月31日及2020年4月30日的股本指貴公司的股本。

貴公司的股份詳情披露如下：

	股份數目	股本 千港元	股本 人民幣千元
每股面值0.01港元的普通股			
法定			
於2019年9月13日（註冊成立日期）及 2019年12月31日	38,000,000	380	340
已發行及繳足			
於2019年9月13日（註冊成立日期）	1	-	-*
發行股份	999	-	-*
	<u>1,000</u>	<u>-</u>	<u>-*</u>
於2019年12月31日及2020年4月30日	<u>1,000</u>	<u>-</u>	<u>-*</u>

* 少於人民幣1,000元

股本的其後變動詳情載列於附註35。

貴公司的儲備

	貴公司	
	累計利潤	總計
	人民幣千元	人民幣千元
於2019年9月13日（註冊成立日期）	-	-
年內利潤及全面收入總額	(13,718)	(13,718)
於2019年12月31日	<u>(13,718)</u>	<u>(13,718)</u>
期內利潤及全面收入總額	(5,730)	(5,730)
於2020年4月30日	<u>(19,448)</u>	<u>(19,448)</u>

26. 出售一間附屬公司

誠如附註10所指，於2019年1月16日，貴集團已於出售其附屬公司趣匯創新時已終止其體育及兒童娛樂設施服務。趣匯創新於出售日期的資產淨值如下：

人民幣千元

已收代價：

已收現金(人民幣1元) _*

2019年1月16日

人民幣千元

失去控制權的資產及負債的分析：

物業及設備	3,683
於聯繫人的投資	543
物業、廠房及設備的按金	1,115
其他應收款項	1,854
銀行結餘及現金	868
貿易及其他應付款項	(12,570)

已出售的負債淨值 (4,507)

出售一間附屬公司的收益：

已收代價(人民幣1元)	_*
出售負債淨值	4,507
非控股權益	(104)

出售的收益 4,403

出售事項產生的現金淨額流出：

現金代價(人民幣1元)	_*
減：已出售的銀行結餘及現金	(868)

(868)

* 少於人民幣1,000元

趣匯創新對本期間及過往期間 貴集團業績及現金流量的影響於附註10披露。

27. 以股份為基礎的付款交易

於2017年11月23日，永興宏泰當時的股東轉讓彼等於永興宏泰的全部權益予星河商置集團11名當時的僱員，總代價為人民幣3,286,000元。

於2017年11月23日，宏達利興向永興宏泰轉讓500,000股星河商置集團股份（相當於星河商置集團股本約1.42%權益），代價為人民幣1,550,000元。

上述代價乃經參考星河商置集團截至2017年6月30日的資產淨值而釐定。

由於上述股份乃按當時的最終控股股東的指示轉讓予星河商置集團當時的僱員，作為彼等對星河商置集團所作貢獻的認可，故此等股份轉讓作為以股份為基礎的付款交易入賬。承授人於授出日期即時有權獲得授出的股份。

上述股份的公允價值總額為人民幣17,854,000元，乃按收入法而釐定，據此，貴集團已確認截至2017年12月31日止年度以股份為基礎之付款開支人民幣13,018,000元。

28. 退休福利計劃

根據中國相關規則及法規，貴集團的中國僱員須參與中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，貴集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。

省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，貴集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。貴集團向定額供款退休計劃作出的供款（如附註11所載）於僱員提供服務後有權收取供款時確認為開支。

29. 資本風險管理

貴集團管理其資本，以確保貴集團實體將能繼續持續經營，同時透過優化債務與權益之間的平衡為擁有人帶來最大回報。於往績記錄期間的整體策略維持不變。

貴集團的資本架構包括債務淨額（當中包括於附註24披露的租賃負債）（扣除現金及現金等價物）及貴公司擁有人應佔股權（包括股本、股份溢價、累計利潤及其他儲備）。

貴集團管理層計及資本成本及資本相關風險，定期檢討資本架構。貴集團將透過發行新股份及籌集借款平衡其整體資本架構。

30. 金融工具

(a) 金融工具類別

	截至12月31日			截至2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019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				
攤銷成本	105,121	113,795	152,494	187,807
按公允價值計量且 其變動計入損益的 金融資產	160,000	275,000	65,995	27,887
金融負債				
攤銷成本	117,086	138,778	135,160	100,353
租賃負債	60,253	58,278	68,619	75,878

(b) 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括貿易及其他應收款項、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、銀行結餘及現金、貿易及其他應付款項、租賃負債以及應收／付關聯方款項。與該等金融工具有關的風險及有關如何減輕該等風險的政策載列如下。貴集團管理層管理及監察有關風險，確保及時有效採取適當措施。

利率風險

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，貴集團面對有關貴集團若干定息按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及租賃負債的公允價值利率風險。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產及租賃負債的詳情分別載於附註20及附註24。

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，貴集團亦面對有關浮息銀行結餘的現金流量利率風險。詳情載於附註21。

貴集團目前並無利率風險對沖政策。然而，貴集團管理層密切監察其因市場利率變動產生的未來現金流量利率風險，並將於有需要時考慮對沖市場利率變動。

由於貴集團管理層認為銀行結餘的利率波動微不足道，故並無提供銀行結餘的敏感度分析。

其他價格風險

貴集團面對按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(上市及非上市)之公允價值變動所產生的工具價格風險。

由於貴公司董事認為該等金融工具的公允價值之合理可能變動將不會對貴集團的損益構成重大影響，故並無就按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產呈列其他價格風險之敏感性分析。

信貸風險及減值評估

貴集團的信貸風險主要來自其貿易及其他應收款項、應收關聯方款項、銀行結餘及租賃應收款項。

貴集團因交易對手未能履行責任而引致財務虧損的最大信貸風險來自於綜合財務狀況表所載相關已確認金融資產及租賃應收款項的賬面值。貴集團並無持有任何抵押品或其他信貸加強措施以保障與其金融資產相關的信貸風險。

貿易應收款項及租賃應收款項

貴集團與其客戶並無集中信貸風險，風險分散於多名對手方。為盡量降低信貸風險，貴集團管理層已委任團隊負責釐定信貸額度及信貸審批。接納任何新客戶前，貴集團使用內部信貸評分系統評估潛在客戶的信貸質量，並釐定客戶信貸上限。其他監察程序亦到位，確保作出跟進行動，以收回到期債務。就此而言，貴集團管理層認為貴集團的信貸風險已大為降低。

此外，貴集團根據預期信貸虧損模式個別對貿易應收款項及租賃應收款項進行減值評估。定量披露的詳情載列於本附註下文。

貴集團就貿易應收款項採用簡化法評估香港財務報告準則第9號所規定的預期信貸虧損。為按攤銷成本計量貿易應收款項的預期信貸虧損，貴集團對其客戶應用內部信貸評級，並參考過往違約記錄、債務人的人當前逾期風險及債務人當前財務狀況分析進行個別評估。預期信貸虧損乃根據應收賬款預計年內過往觀察違約率而估計，並就毋須付出不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料(包括但不限於中國經濟狀況、鄰近商用物業的地區之政府發展計劃及預期客流量)作出調整。貴集團管理層使用該等前瞻性資料評估各報告期末的當前及預測狀況走勢。

貴集團管理層經評估後認為，截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，未信貸減值的貿易應收款項的預期信貸虧損按不高於2%及不高於3%的虧損率估計，而已信貸減值的貿易應收款項的虧損率為100%。預期信貸虧損的虧損率乃按個別債務人基準釐定，於報告期末屬微不足道。已信貸減值的貿易應收款項經已悉數計提撥備。

貴集團遵照香港財務報告準則第9號的規定就經營及融資租賃的租賃應收款項採用簡化法，並使用全期預期信貸虧損撥備。為計量經營及融資應收款項的預期信貸虧損，貴集團對其客戶應用內部信貸評級，並參考過往違約記錄、債務人的當前逾期風險及債務人當前財務狀況的分析進行個別評估。預期信貸虧損乃根據應收賬款預計年內過往觀察違約率而估計，並就毋須付出不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料(包括但不限於中國經濟狀況、鄰近商用物業的地區之政府發展計劃及預期客流量)作出調整。貴集團管理層使用該等前瞻性資料評估各報告期末的當前及預測狀況走勢。

根據貴集團管理層作出的評估，於報告期末，租賃應收款項的虧損率於截至2017年12月31日不高於2.5%，而截至2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日則不高於2%，而租賃應收款項的預期信貸虧損乃按個別債務人釐定，故於報告期末被視為並不重大。

其他應收款項及應收關聯方款項

就其他應收款項及應收關聯方款項而言，貴集團管理層根據過往結算記錄、過往經驗以及合理且具理據支持的前瞻性定量及定性資料對其他應收款項及應收關聯方的金額的可收回性進行定期個別評估。貴集團管理層認為該等款項的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加且貴集團根據12個月預期信貸虧損撥備減值，並認為其信貸風險低，故無確認虧損撥備。

銀行結餘

銀行結餘的信貸風險有限，原因為對手方均為信譽良好且獲信貸機構認定具有高信貸評級的銀行。貴集團參考外部信貸評級機構所公佈有關違約概率及違約損失率的信貸評級等級資料，對銀行結餘進行12個月預期信貸虧損評估。根據平均虧損率，有關銀行結餘的12個月預期信貸虧損被認為並不重大。

貴集團的內部信貸風險等級評估包括以下類別：

內部信貸評級	說明	貿易應收款項及 租賃應收款項	按攤銷成本計量的 其他金融資產
低風險	對手方的違約風險較低。餘額尚未逾期或經已逾期但於到期日後經常還款並一般悉數償還逾期款項	全期預期信貸虧損－ 未信貸減值	12個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人非經常於到期日償還款項，惟通常悉數結算	全期預期信貸虧損－ 未信貸減值	12個月預期信貸虧損
存疑	內部或外部資料來源所得資料顯示信貸風險自初始確認以來顯著增加	全期預期信貸虧損－ 未信貸減值	全期預期信貸虧損－ 未信貸減值
虧損	有證據表明資產屬信貸減值	全期預期信貸虧損－ 已信貸減值	全期預期信貸虧損－ 已信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人陷入嚴重的財務困難且貴集團不認為日後可收回有關款項	金額已撤銷	金額已撤銷

附錄一

會計師報告

下表載列 貴集團的金融資產及租賃應收款項根據預期信貸虧損評估的信貸風險詳情：

	附註	外部信貸	內部信貸	12個月或全期預期 信貸虧損	2017年	2018年	2019年	截至 2020年
		虧損	虧損		總賬面值	總賬面值	總賬面值	4月30日 總賬面值
					人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<u>按攤銷成本計量的金融資產</u>								
貿易應收款項	19	不適用	低風險	全期預期信貸虧損 (未信貸減值)	6,916	9,545	4,830	23,048
		不適用	存疑	全期預期信貸虧損 (未信貸減值)	-	2,462	4,418	25,080
		不適用	虧損	全期預期信貸虧損 (已信貸減值)	2,790	2,790	7,077	4,287
其他應收款項及 按金	19	不適用	低風險	全期預期信貸虧損 (未信貸減值)	7,351	12,203	7,656	3,415
應收關聯方款項	31	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損 (未信貸減值)	9,301	2,919	1,835	1,334
銀行結餘	21	A3-Aa3	不適用	12個月預期信貸虧損 (未信貸減值)	81,749	86,862	133,909	135,417
<u>其他項目</u>								
融資租賃應收 款項	18	不適用	低風險	全期預期信貸虧損 (未信貸減值)	8,219	8,529	8,553	8,573
經營租賃應收 款項	19	不適用	低風險	全期預期信貸虧損 (未信貸減值)	2,080	2,009	1,863	1,224

下表列示已按簡化方法就貿易應收款項確認的全期預期信貸虧損變動。

	全期預期信貸虧損 (未信貸減值)	全期預期信貸虧損 (已信貸減值)	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2017年1月1日	-	698	698
新產生的金融資產	196	2,092	2,288
於2017年12月31日及 於2018年12月31日	196	2,790	2,986
因於2019年1月1日 確認金融工具的變動：			
- 已確認的減值虧損	-	2,319	2,319
- 已撥回的減值虧損	(172)	-	(172)
新產生的金融資產	130	1,968	2,098
於2019年12月31日	3,250	7,077	7,231
因於2020年1月1日確認 金融工具的變動：			
- 撤銷	-	(2,790)	(2,790)
新產生的金融資產	333	-	333
於2020年4月30日	487	4,287	4,774

截至2017年1月1日、2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，融資租賃應收款項的信貸虧損撥備為人民幣449,000元。

流動資金風險

為管理流動資金風險，貴集團監察並維持現金及現金等價物至貴集團管理層視為足以為運營提供資金及減低現金流量意外波動的影響之水平。

下表詳述貴集團非衍生金融負債的餘下合約到期時間，乃基於貴集團可被要求還款的最早日期，根據金融負債的未貼現現金流量編製。

附錄一

會計師報告

下表已包括利息及本金現金流量。當利息流量為浮動利率時，於報告期末的未折現金額乃以利率計算得出。

	加權平均 實際利率	按 要求或 三個月內	超過 三個月 但一年內	超過一年 但兩年內	超過兩年 但五年內	超過五年	未貼現 現金流量 總額	賬面 總值
	%	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
截至2017年								
12月31日								
貿易應付款項	不適用	18,012	-	-	-	-	18,012	18,012
其他應付款項	不適用	97,828	328	207	486	82	98,931	98,931
應付關聯方款項	不適用	143	-	-	-	-	143	143
租賃負債	5.64	1,309	3,927	5,236	15,708	69,375	95,555	60,253
		<u>117,292</u>	<u>4,255</u>	<u>5,443</u>	<u>16,194</u>	<u>69,457</u>	<u>212,641</u>	<u>177,339</u>
截至2018年								
12月31日								
貿易應付款項	不適用	26,046	-	-	-	-	26,046	26,046
其他應付款項	不適用	109,908	534	290	811	561	112,104	112,104
應付關聯方款項	不適用	628	-	-	-	-	628	628
租賃負債	5.64	1,309	3,927	5,236	15,708	64,139	90,319	58,278
		<u>137,891</u>	<u>4,461</u>	<u>5,526</u>	<u>16,519</u>	<u>64,700</u>	<u>229,097</u>	<u>197,056</u>
截至2019年								
12月31日								
貿易應付款項	不適用	20,782	-	-	-	-	20,782	20,782
其他應付款項	不適用	111,288	238	583	1,579	4	113,692	113,692
應付關聯方款項	不適用	686	-	-	-	-	686	686
租賃負債	5.64	1,309	3,927	5,393	17,169	79,842	107,640	68,619
		<u>134,065</u>	<u>4,165</u>	<u>5,976</u>	<u>18,748</u>	<u>79,846</u>	<u>242,800</u>	<u>203,779</u>
截至2020年								
4月30日								
貿易應付款項	不適用	24,855	-	-	-	-	24,855	24,855
其他應付款項	不適用	71,323	402	729	1,498	282	74,234	74,234
應付關聯方款項	不適用	1,264	-	-	-	-	1,264	1,264
租賃負債	5.66	2,051	6,101	8,673	19,649	77,818	114,292	75,878
		<u>99,493</u>	<u>6,503</u>	<u>9,402</u>	<u>21,147</u>	<u>78,100</u>	<u>214,645</u>	<u>176,231</u>

貴集團按攤銷成本計量的金融資產及金融負債之公允價值

貴集團管理層認為，過往財務資料內 貴集團按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債於各報告期末的賬面值與其公允價值相若。該等公允價值乃根據公認定價模式按貼現現金流量分析釐定。

貴集團按經常性基準按公允價值計量的金融資產的公允價值

若干 貴集團金融資產於各報告期末以公允價值計量。下表提供有關該等金融資產的公允價值的釐定方式(尤其是所用的估值技術及輸入數據)。

金融資產	公允價值				公允價值層級	估值技術及主要影響
	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年4月30日		
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	中國的理財投資：人民幣 160,000,000元	中國的理財投資：人民幣 275,000,000元	中國的理財投資：人民幣 65,995,000元	中國的理財投資：人民幣 25,897,000元	第2級	從事資產管理業務的公司就類似項目的市場報價
	不適用	不適用	不適用	上市債券投資：人民幣 1,990,000元	第1級	活躍市場報價

於往績記錄期間，第1級與第2級之間概無轉移。

31. 關聯方披露

(a) 關聯方結餘

(i) 應收關聯方款項

應收關聯方款項詳情列示如下：

關聯方性質	截至12月31日			截至2020年4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
同系附屬公司 (附註)	9,301	2,468	1,835	1,334
聯繫人(附註)	-	451	-	-
	<u>9,301</u>	<u>2,919</u>	<u>1,835</u>	<u>1,334</u>

附註：關聯方為受最終控股股東共同控制的公司。

應收關聯方款項的全部結餘均屬貿易性質。減值評估的詳情載於附註30。

於各報告期末，應收關聯方款項按發票日期呈列的賬齡分析如下：

	截至12月31日			截至2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
0至10日	1,301	2,919	1,835	1,334
超過90日	8,000	-	-	-
	<u>9,301</u>	<u>2,919</u>	<u>1,835</u>	<u>1,334</u>

(ii) 應付關聯方款項

關聯方性質	貴集團				貴公司	
	截至12月31日			截至 2020年 4月30日	截至 2019年 12月31日	截至 2020年 4月30日
	2017年	2018年	2019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	人民幣千元
同系附屬公司 (附註i)	143	628	686	1,264	-	654
附屬公司 (附註ii)	-	-	-	-	8,774	16,202
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,774</u>	<u>16,202</u>

附註i：關聯方為受最終控股股東共同控制的公司。於截至2019年12月31日及2020年4月30日的應付關聯方結餘中，人民幣112,000元及人民幣709,000元乃屬非貿易性質，產生自一間同系附屬公司代 貴公司支付的若干離岸公司註冊成立相關開支，其預期將於[編纂]或之前結清。截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日的結餘主要指同系附屬公司就使用購物中心的公共空間所支付的租賃按金及補償 貴集團產生的員工福利開支而應付同系附屬公司的款項。

附註ii：款項指 貴集團附屬公司代 貴公司支付的[編纂]開支。

(b) 關聯方交易

除本過往財務資料其他部分披露的交易或資料外，貴集團與關聯方（為受最終控股股東共同控制的同系附屬公司）訂有以下重大交易：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020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)	
收入：					
— 商業運營及相關服務 (附註(i))	63,264	63,844	89,511	26,448	41,892
— 租戶管理服務 (附註(ii))	—	2,740	5,641	1,104	2,417
開支：					
— 物業管理及相關服務 (附註(iii))	41,624	47,278	61,416	17,822	17,409
— 與辦公及其他物業的 短期租賃有關的開支	4,828	4,773	3,712	1,233	—
— 租賃負債的利息開支 (附註(iv))	3,323	3,261	3,150	1,063	1,403

附註：

- (i) 此類別包括定位、建築諮詢及租戶招攬服務、運營管理服務以及物業租賃服務。
- (ii) 此類別包括運營管理服務及增值服務。
- (iii) 此類別包括物業管理服務、餐飲服務及酒店住宿服務。
- (iv) 截至2017年、2018年及2019年12月31日止三個年度以及截至2020年4月30日止四個月已分別作出租賃還款人民幣2,793,000元、人民幣5,236,000元、人民幣5,236,000元及人民幣1,737,000元，截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年4月30日止四個月，分別為數人民幣2,793,000元、人民幣3,261,000元、人民幣3,150,000元及人民幣1,403,000元的已付利息計入租賃還款。

於往績記錄期間，根據委託管理服務模式，貴集團已免費使用由貴集團管理及由同系附屬公司擁有的購物中心內之三個辦事處。

主要管理人員酬金

於成為 貴公司董事前的集團實體高級管理層及 貴集團其他主要管理層成員於往績記錄期間的酬金如下：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2017年	2018年	2019年	2019年	2020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
短期福利	5,457	6,541	7,427	2,701	3,252
表現相關花紅	2,822	2,399	2,541	890	-
按權益結算以股份為 基礎的付款	9,595	-	-	-	-
退休福利計劃供款	273	262	317	135	77
	<u>18,147</u>	<u>9,202</u>	<u>10,285</u>	<u>3,726</u>	<u>3,329</u>

32. 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的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債指已經或將會於 貴集團綜合現金流量表分類為融資活動所得現金流量的現金流量或未來現金流量。

	應計發行成本	應付股息	租賃負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (附註)	人民幣千元
於2017年1月1日	-	-	59,723	59,723
融資現金流量	-	-	(2,793)	(2,793)
融資成本	-	-	3,323	3,323
於2017年12月31日	-	-	60,253	60,253
融資現金流量	-	-	(5,236)	(5,236)
融資成本	-	-	3,261	3,261
於2018年12月31日	-	-	58,278	58,278
融資現金流量	(2,180)	(200,504)	(5,236)	(207,920)
融資成本	-	-	3,150	3,150
租賃修訂的添置	-	-	12,427	12,427
宣派股息	-	200,504	-	200,504
應計發行成本	4,194	-	-	4,194
於2019年12月31日	2,014	-	68,619	70,633
融資現金流量	(1,840)	-	(1,737)	(3,577)
融資成本	-	-	1,403	1,403
因租賃協議增加	-	-	8,460	8,460
因租賃修訂減少	-	-	(867)	(867)
應計發行成本	1,265	-	-	1,265
於2020年4月30日	1,439	-	75,878	77,317

附註： 融資現金流量包括償還租賃負債及權益。

33. 附屬公司詳情

於本報告期間，貴公司附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/成立地點及日期	經營地點	註冊/已發行及總股本	截至2017年12月31日				截至2018年12月31日				截至2019年12月31日				截至2020年4月30日				於年結日期			
				實收權益	由貴公司持有	由一間附屬公司持有	由一間附屬公司持有	實收權益	由貴公司持有	由一間附屬公司持有	由一間附屬公司持有	實收權益	由貴公司持有	由一間附屬公司持有	由一間附屬公司持有	實收權益	由貴公司持有	由一間附屬公司持有	由一間附屬公司持有				
星誠商業管理有限公司(「星誠商業」)	英屬處女群島/2019年10月17日	香港	100美元	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100%	不適用	投資控股	(a)
星誠商業管理有限公司(「星誠商業」)	香港/2019年11月12日	香港	100港元	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100%	不適用	投資控股	(b)
深圳市星瀚商業管理有限公司(「星瀚商業」)	中國/2019年12月12日	深圳	人民幣5,000,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100%	不適用	投資控股	(a)
深圳市星瀚商業管理有限公司	中國/2014年11月14日	深圳	人民幣80,000,000元	84.99%	不適用	不適用	不適用	84.99%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100%	不適用	商業運營服務	(c)
深圳市星瀚商業管理有限公司	中國/2014年11月14日	深圳	人民幣5,000,000元	84.99%	不適用	100%	不適用	84.99%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100%	不適用	商業運營服務	(a)
廣州市星瀚商業管理有限公司	中國/2015年8月2日	廣州	人民幣10,000,000元	84.99%	不適用	100%	不適用	84.99%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100%	不適用	商業運營服務	(a)
常州市星瀚商業管理有限公司	中國/2016年5月5日	常州	人民幣3,000,000元	84.99%	不適用	100%	不適用	84.99%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	100%	100%	不適用	商業運營服務	(a)
上海星瀚商業管理有限公司(「上海星瀚」)	中國/2019年6月24日	上海	人民幣10,000,000元	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	41%	41%	不適用	商業運營服務	(a)及(d)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立日期及日期	經營地點	註冊/已發行及 繳足股本	持有權益比例				於本報告日期	附註	
				截至2017年12月31日	截至2018年12月31日	截至2019年12月31日	截至2020年4月30日			
南昌星恒商業管理有限公司(南昌星恒)	中國/2019年11月12日	南昌	人民幣 200,000元	不適用	不適用	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	由貴公司 持有	由一間 附屬公司 持有	商業運營服務 (a)及 (c)
深圳市星河邁創發展有限公司 (定義見附註10)	中國/2017年2月20日	深圳	人民幣 5,000,000元	84.99%	不適用	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	由貴公司 持有	由一間 附屬公司 持有	不適用 不適用 不適用 不適用 不適用 不適用
深圳市星河免加熊健康服務 有限公司(定義見附註10)	中國/2017年7月19日	深圳	人民幣 600,000元	51%	不適用	由一間 附屬公司 持有	由一間 附屬公司 持有	由貴公司 持有	由一間 附屬公司 持有	不適用 不適用 不適用 不適用 不適用 不適用

- (a) 並無編製此公司的法定財務報表，乃由於其並不受限於註冊成立及成立的司法權區之相關規則及法規項下之法定審核規定。
- (b) 自註冊成立日期起並無為此公司編製法定經審核財務報表，乃由於該等財務報表尚未到期刊發。
- (c) 深圳市星河商置集團有限公司截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表乃按適用於中國成立的企業之相關會計準則及規例編製，並由中國註冊執業會計師大華會計師事務所(特殊普通合夥)審核。
- (d) 上海星聯以 貴公司附屬公司列賬，乃由於星河商置集團根據星河商置集團與深圳市星協成企業管理諮詢合夥企業(為上海星聯的非控股股東)訂立的投票權代理協議擁有上海星聯53%的投票權。
- (e) 南昌星恒由上海星聯擁有100%權益。

34. 經營租賃

貴集團作為出租人

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及2020年4月30日，所有持有用作出租用途的物業分別於未來1年至14年、1年至13年、1年至12年及1至11.5年已租賃予承租人。

租賃的最低應收租賃付款如下：

	截至12月31日			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	5,950	5,906	11,350	10,313
第二年	3,850	4,462	8,514	7,343
第三年	3,024	3,702	5,789	4,704
第四年	2,430	2,405	3,645	3,759
第五年	1,469	1,910	2,008	1,008
五年後	1,192	2,006	946	-
	<u>17,915</u>	<u>20,391</u>	<u>32,252</u>	<u>27,127</u>

35. 期後事項

除過往財務資料其他部分所披露者外，貴集團的期後事項載列如下：

- (1) 於中國的新型冠狀病毒(或稱為COVID-19)引發呼吸道系統疾病爆發，在不同程度上影響眾多業務。由於貴集團的業務全部均在中國內地的多個地方，該等地方的當地政府一次性或取決於最新發展而於不同階段實施不同的預防措施，貴集團為客戶提供服務的能力很大程度取決於政府的措施及其供應商的持續供應以及可用人手，以上各項可能受旅遊限制及在家隔離的要求所影響。鑒於環境的多變特性，故難以估計於COVID-19的爆發對本公司於未來報告期間的財務狀況的影響是否重大，乃歸因於未來的發展(包括但不限於消費者行為及任何牽涉參展商合作夥伴的潛在延誤事件)極度不明確且無法準確預測。

- (2) [於[●]， 貴公司的股東書面決議案已獲通過，以批准本文件附錄五「股東於[●]通過的書面決議案」一段所載的事宜。其決議(其中包括)：
- (i) 透過增設額外[1,962,000,000]股 貴公司股份， 貴公司的法定股本增加至 [20,000,000]港元(分為[2,000,000,000]股每股面值0.01港元的 貴公司股份)；
 - (ii) 有條件採納購股權計劃，當中合資格參與者可獲授購股權，賦予彼等認購 貴公司股份的權利。自採納計劃起並無授出股份。購股權計劃的主要條款於文件附錄五「購股權計劃」一節概述；及
 - (iii) 待 貴公司的股份溢價賬因 貴公司股份發售獲得進賬後， 貴公司董事獲授權將 貴公司股份溢價賬的進賬額[編纂]港元撥充資本，並將該款項用於按面值繳足[編纂]股 貴公司股份，乃供配發及發行予於[●]營業時間結束時名列 貴公司股東名冊的人士。]

36. 期後財務報表

貴公司、其任何附屬公司或 貴集團概無就2020年4月30日後任何期間編製任何經審核財務報表。