



# Link Holdings Limited 華星控股有限公司\*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股票代號 : 8237



## 2018 年度報告



\* 僅供識別

## 香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」)

### GEM的特色

**GEM**的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的中小型公司提供一個上市的市場。有意投資人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於**GEM**上市公司一般為中小型公司，在**GEM**買賣的證券可能會較於主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在**GEM**買賣的證券會有高流通量的市場。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本報告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本報告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本報告的資料乃遵照**GEM**證券上市規則 (「**GEM**上市規則」) 而刊載，旨在提供有關華星控股有限公司 (「本公司」) 的資料；本公司董事 (「董事」) 願就本報告的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本報告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分；及並無遺漏其他事項，足以令本報告所載任何陳述產生誤導。



## 目錄

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	4
環境、社會及管治報告	11
企業管治報告	31
董事履歷詳情	40
董事會報告	43
獨立核數師報告	52
綜合全面收益表	56
綜合財務狀況表	57
綜合權益變動表	59
綜合現金流量表	61
綜合財務報表附註	63
物業詳情	151
財務概要	152

## 董事

### 執行董事

顏奕先生 (主席)  
拿督蕭柏濤  
陳長征先生

### 非執行董事

顏奕萍女士  
封曉瑛女士 (於二零一八年七月三十日辭任)  
陳國鋼先生 (於二零一八年八月三十一日辭任)  
羅國榮先生 (於二零一九年一月八日獲委任)  
張碩女士 (於二零一九年一月八日獲委任)

### 獨立非執行董事

湯木清先生  
陳素權先生  
黎瀛洲先生

## 公司秘書

劉德成先生 · HKICPA

## 合規主任

拿督蕭柏濤

## 審核委員會

陳素權先生 (主席)  
湯木清先生  
黎瀛洲先生

## 薪酬委員會

黎瀛洲先生 (主席)  
顏奕先生  
拿督蕭柏濤  
陳素權先生  
湯木清先生

## 提名及企業管治委員會

顏奕先生 (主席)  
拿督蕭柏濤  
陳素權先生  
黎瀛洲先生  
湯木清先生

## 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
PO Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

## 香港總部及主要營業地點

香港上環  
干諾道中168-200號  
信德中心  
西翼  
35樓3503室

## 開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
PO Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處及轉讓辦事處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 主要往來銀行

星展銀行有限公司  
新加坡濱海大道12號  
濱海灣金融中心3座  
03座43樓星展亞洲中心  
018982

## 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港  
干諾道中111號  
永安中心25樓

## 股份代號

8237

## 公司網站

[www.linkholdingslimited.com](http://www.linkholdingslimited.com)

致各位股東：

本人謹代表華星控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度（「本年度」）的業績。

## 業務及財務回顧

本集團主要從事酒店服務營運及物業投資業務。

於本年度，本集團錄得虧損約3.1百萬港元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度減少約14百萬港元或127%，主要由於一家聯營公司就長期未收回應收款項作減值虧損導致本年度應佔一家聯營公司的溢利減少所致。然而，據董事所深知並與聯營公司進一步溝通後作出結論，董事認為，此乃一次性事件，聯營公司的業績將於二零一九年回升。

民丹資產（定義見本公司日期為二零一四年六月三十日的招股章程（「招股章程」））開發已於二零一六年年尾展開。於二零一七年，建築計劃已配合度假村之最新主題予以修訂。隨著是項改良於本年度內落實，建築工程預期將於二零一九年下半年完成。

此外，新收購的不良債務資產亦為本集團帶來理想業績。本公司未來將維持不良債務資產管理業務的工作並繼續物色具潛力的投資。

## 展望

展望未來，本公司將進一步提升本集團資產的整體回報和其企業價值。本集團採取樂觀態度，積極應對挑戰及把握機遇，並對其未來增長充滿信心。

## 鳴謝

最後，本人謹代表董事會，藉此機會對努力實現我們目標的本集團管理層和員工的奉獻、承諾和專業精神表示衷心的感謝。我們亦真誠感謝本集團各位股東、投資者、業務合作夥伴，還有關心和支持本集團發展的各界人士對本集團的長期鼎力支援，並認同我們對未來發展的抱負及策略，本人對此深表謝意。

主席兼執行董事

顏奕

二零一九年三月二十九日

於本年度，本公司繼續關注新加坡華星酒店的運營並制定開發民丹資產的總體規劃。

## 財務摘要

於本年度，本集團錄得虧損約3.1百萬港元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度減少約14百萬港元或127%，主要由於一家聯營公司就長期未收回應收款項作減值虧損導致本年度應佔一家聯營公司的溢利減少所致。然而，據董事所深知並與聯營公司進一步溝通後作出結論，董事認為，此乃一次性事件，聯營公司的業績將於二零一九年回升。

本公司擁有人應佔虧損為約3.3百萬港元（二零一七年：本公司擁有人應佔溢利為約11百萬港元）。每股基本虧損為約0.093港仙（二零一七年：每股基本溢利為約0.32港仙）。董事會並不建議就本年度派付任何股息（二零一七年：無）。

## 業務回顧

本集團於新加坡開展酒店業務營運，於二零零七年開設華星酒店，並於二零一七年開展不良債務資產管理業務。本年度內，業務並無重大變動。經營華星酒店一直是且預期繼續是本集團的主營業務。

### 酒店經營

於本年度，客房收入為約39.8百萬港元（二零一七年：約40.7百萬港元），佔本集團總收入約65.7%（二零一七年：約61.7%）。客房收入是華星酒店的酒店住宿所得收入及部分取決於所收平均房租及入住率。

下表載列所示年度的總可出租客房晚數、入住率、平均房租及平均可出租客房收入（「平均可出租客房收入」）：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
總可出租客房晚數	<b>100,010</b>	100,010
入住率	<b>62.61%</b>	63.9%
平均房租（港元）	<b>577.7</b>	587.6
平均可出租客房收入（港元）	<b>361.5</b>	370.6

於本年度，餐飲（「餐飲」）收入為約3.3百萬港元（二零一七年：約1.4百萬港元），佔總收入約5.5%（二零一七年：約2.1%）。餐飲收入為華星酒店的客房服務及會議廳餐飲銷售的收入。

本集團出租華星酒店的商舖單位並取得酒店租戶的租金收入。於本年度，來自酒店租戶的租金收入為約6.1百萬港元（二零一七年：約5.6百萬港元），佔總收入約10%（二零一七年：約8.5%）。

於本年度內，其他收益主要包括補償收入約2.7百萬港元（二零一七年：來自酒店賓客的雜項收入約0.57百萬港元）。

### 民丹資產

首期民丹開發計劃（定義見招股章程）第一階段建築合約於二零一六年九月簽訂（詳情於本公司日期為二零一六年九月二十九日之公告內披露）。於二零一七年，建築計劃已配合度假村的最新主題予以修訂。隨著是項改良於本年度內落實，建築工程預期將於二零一九年下半年完成。

### 不良債務資產管理業務

於二零一七年四月二十五日，本公司全資附屬公司廣西恒和智達資產管理有限公司（「受讓人」）與本集團的聯繫人珠海市康明德企業管理服務有限公司（「轉讓人」）訂立債務轉讓協議，據此轉讓人有條件同意轉讓而受讓人同意接受不良債務資產及有關不履約債務的抵押品之強制執行權，現金代價為人民幣108.9百萬元（相等於約125.6百萬港元）。是項交易已於二零一七年九月二十九日完成。

於本年度內，來自不良債務資產管理業務的收益為約10百萬港元（二零一七年：17.2百萬港元）。

### 流動資金、財務資源及資本架構

於本年度內，本集團主要以自身營運資金及銀行貸款為其業務營運撥付資金。於二零一八年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨值約159百萬港元（二零一七年：流動負債淨值約100.3百萬港元），包括現金及現金等價物約165百萬港元（二零一七年：約60百萬港元）及計息銀行借款約188百萬港元（二零一七年：約84百萬港元）。董事一直密切監察其營運資金，並考量獲取資金的適當途徑（如內部營運資金、未動用銀行融資及物色新外部資金）。詳情請參閱綜合財務報表附註3(c)。董事將管理本集團的資本，並深信本集團將具備足夠財務資源以撥付其營運資金所需。

於二零一八年十二月三十一日，按照本集團的債務總額（即計息銀行借款及可換股債券）除以本集團的權益總額再乘以100%計算的資產負債比率為約73.1%（二零一七年：約44.6%）。

於本年度內並無可換股債券獲購買、註銷、轉換或贖回。因此，可換股債券之未償還本金額仍為約25.3百萬港元（二零一七年：約25.3百萬港元），到期日為二零二零年十一月三十日。

## 重大投資

於本年度內，本集團並無收購或持有任何重大投資（二零一七年：無）。

## 重大收購及出售

於本年度內，本集團概無任何重大收購及出售。

## 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一七年：無）。

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團聘有總共57名僱員（二零一七年：總共50名）。本年度的員工成本總額（不包括董事酬金）為約21百萬港元（二零一七年：約15百萬港元）。本集團的薪酬政策符合通行市場慣例並根據員工個人的表現及經驗而釐定。

本集團根據員工受聘所在地的相關法律法規提供退休福利。

本公司採納了購股權計劃，據此，本集團董事及僱員有權參加。於二零一八年十二月三十一日，並無根據購股權計劃授出之購股權。

## 外匯風險

本集團於新加坡、印尼、日本及中華人民共和國（「中國」）之附屬公司之絕大部分交易乃分別按新加坡元、印尼盾、日圓及人民幣（「人民幣」）結算，而新加坡元、印尼盾、日圓及人民幣為該等附屬公司之功能貨幣。因此，有關上述各貨幣之外幣風險甚微。然而，將上述各附屬公司之功能貨幣換算為以港元計值之呈列貨幣可能須承受外匯風險。有關本集團外匯風險之分析，請參閱綜合財務報表附註之附註43(d)。

## 集團資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團位於新加坡賬面淨值合共約175.8百萬港元（二零一七年：約187.5百萬港元）的若干物業已用作銀行融資的抵押。

## 分部資料

於本年度內，本集團根據地區位置有四個可呈報分部，即新加坡、印尼、日本及中國。

## 股息

董事不建議派發本年度的任何股息（二零一七年：無）。

## 環境政策

本集團長期致力於環境保護，透過節省用電及資源循環再用減少對環境的影響。我們的主要業務華星酒店及民丹資產開發嚴格遵守地方環境政策，且高度重視環境保護。

本年度內，就董事所知，本集團並未收到任何客戶或任何一方有關環保議題之投訴，亦無任何因營運及建造活動引起的重大環境事故發生。本年度內，本集團概無因違反環境法律或法規遭受任何重大行政裁罰或懲處以致對營運產生不利影響。

詳情請參閱本年報的環境、社會及管治報告一節。

## 遵守法律法規

本集團之業務主要由本公司於新加坡、印尼、日本及中國的附屬公司經營，而本公司股份於香港GEM上市。因此，我們的業務及營運須遵守各上述國家及香港之相關法律法規。於本年度內及截至本報告日期，我們已全面遵守各上述國家及香港之相關法律法規。

## 與持份者的關係

人力資源是酒店業務取得成功的其中一項最寶貴的資產。因此，本集團藉著為僱員豎立清晰的事業發展楷梯及晉升的機會，致力激勵僱員。本集團定期檢討僱員薪酬待遇，並就我們的薪酬待遇及誘因於有需要時作出符合市場水平的調整。

此外，本集團了解與供應商、客戶及銀行企業維持良好關係的重要性。管理層持續與業務持份者維持良好的溝通，並確保彼等取得本公司最新的業務資訊。

於本年度，本集團與持份者之間概無任何嚴重或重大糾紛。

## 主要風險及不確定因素

本集團已採取若干風險管理措施以降低我們營運及財務狀況中的風險。

風險名稱	描述	管控措施
<b>策略與業務風險</b>		
競爭  大致相若	新開幕的酒店、競爭對手的翻新／設施升級或競爭對手的促銷活動可能會降低我們酒店業務的吸引力。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 持續監測我們競爭對手的定價、翻新或促銷活動並採取必要行動，以減少對我們業績的影響；</li> <li>2. 收集賓客的滿意度評級，以瞭解賓客的需求；及</li> <li>3. 對我們的酒店進行再投資，以確保競爭力。</li> </ol>
宏觀經濟  大致相若	經濟低迷令遊客人數、企業旅遊預算及其消費意欲下降，可能影響入住率、酒店競爭力及盈利能力。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 持續掌握宏觀經濟環境的最新狀況，及時調整業務活動以適應變化；及</li> <li>2. 密切監測運營成本和預算。</li> </ol>
品牌  大致相若	對本集團品牌的任何負面影響可能會影響本集團的市場份額以及保持可盈利的客房租金和入住率的能力。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為員工提供明確的程序指引，以確保維持服務水準；</li> <li>2. 收入小組將密切監測酒店賓客對社交媒體的反應；及</li> <li>3. 向全體員工提供行為守則和培訓，以提高彼等對本公司要求的認識。</li> </ol>
政治及監管  大致相若	有關酒店業的政府政策或監管要求的負面變動可能會影響本集團的業務模式、產生額外運營成本或影響本集團競爭力。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 持續監測本集團主要市場的宏觀經濟、政治和監管狀況，以及時預測可能需對任何業務活動及時作出調整的事宜；及</li> <li>2. 在需要時密切監測運營成本和節省措施。</li> </ol>

風險名稱	描述	管控措施
<b>營運風險</b>		
服務質量 大致相若	差劣的賓客服務或會令本集團接獲投訴甚或導致不良評價及對我們的品牌、形象及市場份額造成負面影響。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 為員工提供明確的程序指引，以確保維持服務水準；</li> <li>2. 為員工提供足夠的培訓，以確保提供高品質的服務；及</li> <li>3. 提供地方知識和案例分享，以提高員工技能水準，從而確保賓客滿意度。</li> </ol>
人力資源 增加	酒店業為一項人力密集型業務。能幹的員工人手不足會影響為賓客提供優質服務及實現本集團策略的能力。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 維持具有競爭力的薪酬方案，以吸引能幹的僱員；</li> <li>2. 為員工（尤其是新員工）提供全面培訓，以保持彼等的知識和技能；及</li> <li>3. 分享地方知識和案例，以提高員工技能水準，從而確保賓客滿意度。</li> </ol>
自然災害／ 恐怖襲擊 大致相若	<p>全球各地持續發生的恐怖襲擊事件給人們帶來了慘痛的傷害並對旅客產生了負面影響。恐怖襲擊可能出現在我們的營業地點，可能會對我們的賓客及僱員帶來傷亡，同時損害我們的財產。</p> <p>重大災害（如火災、極端天氣狀況、傳染性疾病等）可能會對我們的資產造成損害、對本集團的業務營運及盈利帶來不利影響，以及影響本集團的賓客及僱員的健康和安全。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 聘請外部風險工程顧問對選定物業進行持續風險調查，側重於可投保風險；</li> <li>2. 舉辦安全威脅意識培訓課程，尤其是於本集團的酒店及本集團經營所在的地點；及</li> <li>3. 制定應急預案。</li> </ol>

## 財務風險

本集團財務風險管理（包括外匯風險、信用風險、利率風險及流動資金風險）之分析載於綜合財務報表附註之附註43(b)。

## 業務策略與實際業務發展之比較

### 全面翻新華星酒店以提升表現及提高質素

翻新工程已於二零一六年竣工，翻新工程的總成本為約65.0百萬港元。

### 部署民丹資產的未來總體發展規劃

民丹土地開發已於二零一六年訂立建築合約後展開。

### 在東南亞國家發掘及尋求在酒店管理及特許經營業務方面多元化業務的機會

本集團正於東南亞國家尋求酒店管理及特許經營業務之機遇。

### 進一步增強本集團的銷售及市場推廣力度

華星酒店已設立銷售及市場推廣團隊以向潛在賓客推廣其品牌。例如，華星酒店已加入部分著名的旅行社網上平台，於互聯網上銷售其客房。旅遊人士只要輸入關鍵字便能輕易搜出華星酒店。此舉有助提升華星酒店之聲譽及推廣客房銷售。

### 持續物色地盤及／或尋求收購機會，以擴展我們於東南亞國家的酒店業務

於二零一八年五月二十九日，本集團附屬公司Golden Gate Investments Limited (「Golden Gate」) 終止日期為二零一七年十二月二十七日的有條件買賣協議，內容有關收購建於民丹島雅閣海灘度假村的土地、樓宇以及傢俬及機械設備，總代價為29百萬新加坡元（相等於約168.4百萬港元）。

然而，本集團仍將持續尋求收購機會，以擴展於東南亞國家及或中國之酒店業務。

## 展望

本集團採取樂觀態度，並對其現有業務及新收購業務的未來增長充滿信心。除吸引新貴賓到新加坡的華星酒店之外，本集團將繼續關注民丹土地開發以對本集團貢獻收益及增加資產回報及企業價值，努力成為於亞洲具有國際競爭力的酒店旅遊行業領先者。為拓闊本集團的收入流，本集團將把握「一帶一路」的機遇，繼續在中國物色潛在收購機會。

除了於一間聯營公司及不良債務資產的現有投資外，本集團將繼續探索潛在項目以將其業務版圖擴展至大中華地區及其他亞洲國家，從而把握近期中國及其他亞洲國家旅遊業增長所帶來之經濟快速增長。本集團將進一步物色潛在收購機會以最大化股東價值。

## 有關本報告

董事會謹此呈列本集團的第三份環境、社會及管治報告（「本報告」），旨在闡述本公司對可持續發展所採取的方法、策略及實踐。

本報告的報告期間為自二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日止（「報告期間」）。除非另有說明，本報告主要集中於我們的核心業務分部，即在新加坡的酒店業務，其佔報告期間我們總收入的絕大部分。

本報告乃嚴格遵守GEM上市規則附錄二十所載環境、社會及管治報告指引（「環境、社會及管治報告指引」）的適用披露規定編製。請參閱年報「企業管治報告」一節的企業管治部分。

本報告以中文及英文刊發，供公眾在本集團官方網站查閱。中英文版本如有任何歧異，概以英文版本為準。

董事會重視來自本集團持份者的所有意見。請將閣下就本報告及本集團的可持續性表現提出的意見及建議發送至[general@linkholdingslimited.com](mailto:general@linkholdingslimited.com)。

## 可持續性方針，華星成功之道

本集團長期的成功有賴於具有競爭力的業務策略及與持份者建立正面關係，故本集團在營運及規劃中納入可持續性方針並在業務決策時考慮持份者的利益事項。因此，本集團致力將可持續性納入營運及業務策略當中為賓客提供優質安全的服務，並與不同的持份者保持緊密關係。

作為負責任的企業公民，本集團制定多項政策來管理各種可持續發展相關議題，包括安全及服務質量、環保及節約資源、產品質量及責任、勞工實踐、職業健康及安全以及供應鏈管理，為本集團的營運以及本集團的業務合作夥伴提供明確的指導，以便在日常營運中充分實現可持續發展的價值。我們在相應的章節中載列政策及相關企業實行措施的細節，以及本集團在各主題領域的可持續發展表現。

## 與本集團的持份者攜手合作

本集團重視其重要持份者，皆因持份者的意見及期望乃本集團長遠致勝的決定性因素。為收集持份者的寶貴意見並了解其關注的事宜，本集團積極透過下列各種正式及非正式溝通渠道與持份者溝通，加強聯繫。

持份者	溝通渠道	關注的事宜
酒店賓客	意見卡	舒適度及服務
	電子郵件	安全
	前台	價格吸引力
	客戶服務	附近旅遊景點
僱員	簡報及會議	工作場所健康及安全
	內部電子郵件	福利及薪酬
	員工公告板	培訓及機會
	員工活動	團隊凝聚力
政府	會議	遺產及文化保育
	實地考察	有利新加坡旅遊業的價值 盈利能力
當地社區	電子郵件	經濟及就業機會
供應商	服務熱線	噪音及其他潛在影響
	電子郵件	穩定積極的關係
租戶	諮詢及會議	提供具競爭力的價格
	電子郵件	業務量
預訂代理商	實地考察及會議	提供折扣及優惠券
	電子郵件及聯絡溝通	具競爭力的價格和折扣 關係管理
投資者及股東	年報及股東大會	盈利能力
	官方網站	市場定位
		來自同行的競爭

於持份者參與過程中所收集的資料是本報告架構及本集團長遠成功策略的相關基準。持續溝通亦可讓本集團識別與其營運相關的風險、機遇、優勢及弱點，繼而更新佈局及加強業務營運。我們將持續檢討持份者參與過程，以確定改進的空間，加強本集團與其寶貴的持份者間的聯繫。

## 文化遺產 保育承傳



### 華星酒店 – 文化遺產

華星酒店於二零零七年正式開業，是新加坡最大的精品酒店之一，為遊客提供獨特的舊獅城風情，並順遊最具歷史意義的公共區域 – 中峇魯。此外，華星酒店亦擔當該區的文化大使，結集新加坡社會集體回憶。

華星酒店建於20世紀50年代的兩幢建築蓮花區和蘭花區為當時不斷增長的人口提供棲身之所，同時見證新加坡的成長與繁榮發展。華星酒店保留獨特的規劃與經典的英式公共住房紅牆風格設計，因此他們亦稱為「紅屋」，為賓客提供舒適實惠的舊獅城住宿體驗。

### 雀鳥與新加坡 — 華星酒店的靈感來源

觀鳥是普及中國民眾的休閒活動，中峇魯區尤以觀鳥愛好者分享與互動的聚會場所而聞名。華星酒店亦靠近鳥廊，觀鳥愛好者和居民過往常聚於此，相互分享休閒活動的樂趣。作為重要的文化遺產之一，華星酒店的室內設計融合中峇魯觀鳥傳統的元素。

憑藉新加坡旅遊局的支持，本集團有幸每年舉辦新加坡鳥兒歌唱比賽，聚集了所有的觀鳥愛好者、當地居民和遊客，重現該區的集體記憶以及鳥廊的過往人氣。



本集團秉承保護當地傳統與文化的使命，透過在華星酒店住宿期間提供獨特的住宿體驗來推廣新加坡的傳統與文化。本集團亦致力為在該區生活成長的居民保留帶有傳統文化歸屬感的空間。



## 探索中峇魯區 — 新加坡繁榮的開端

華星酒店所在的中峇魯住宅區為新加坡最古舊的公共住宅區，亦是頗受歡迎的旅遊景點。該區融合傳統與現代建築和文化，遊客可藉以了解更多舊獅城的面貌，同時感受展示現代新加坡模樣的改建建築物。作為負責推廣新加坡傳統文化的中峇魯地區大使，本集團熱衷於透過在中峇魯最具標誌性的建築為世界各地的遊客提供舒適的住宿，將中峇魯推廣為旅遊景點。



中峇魯歷史街區提供不錯的漫步選擇，讓遊客暢遊歷史文物處處的中峇魯地區，了解並探索更多有關文化遺產的資訊。從華星酒店出發約需一小時便能完成整個參觀。放下行李後，便可開展旅程！



由華星酒店出發5分鐘路程，將抵達最近經翻新、該區另一地標的中峇魯市場。市場保留經典設計及原有結構，不僅是居民購買食品和必需品的地方，亦是提供各種價廉物美的新加坡佳餚美食區。

中峇魯市場展現新加坡人的生活眾生相。市場出售的食品及商品種類繁多，讓人嘆為觀止。美食廣場和市場的整潔度充分展現新加坡人民的素質！



再前行15分鐘便是中峇魯區的另一地標齊天宮，居民長期到訪敬奉並祈求好運。新加坡社會文化歷史豐富，除繁榮一面外，齊天宮能讓遊客一睹對新加坡社會影響深遠的中國傳統文化的面貌！敬奉時按照傳統中式儀式，手持香火並鞠躬敬禮可能會帶來財富及運氣！



完成中峇魯區的步行觀光後，可參觀華星酒店的天台酒吧，從不同的視角欣賞典雅的中峇魯區。天台酒吧亦滿佈中國傳統文化裝飾，為遊客提供美妙獨特的休閒時光。在內部裝潢充滿文化歷史中國風格的天台酒吧享受時光，盡情飽覽中峇魯區令人驚嘆的夜景。

## 我們的員工 – 賓客與新加坡的橋樑

### 新加坡深度之旅始於員工的推薦旅程



除華星酒店周邊中峇魯地區的歷史文化景點外，亦可遊覽獅城的現代與繁榮景觀。

想了解華星酒店附近的活動詳情？請隨時向華星酒店樂於服務的前台工作人員查詢！憑藉培訓賦予的知識及經驗，華星酒店熟識旅遊資訊的員工將非常樂意分享，提供探索動感獅城的建議！

旅程從距華星酒店15分鐘步程的唐人街開展。唐人街為最早移居新加坡華人的早期定居地點，現以實惠又美味的新加坡地道美食聞名，街道各種各樣的紀念品商店林立。沿著掛上傳統紅燈籠的五彩建築物漫步，順道購買合適的紀念品來分享新加坡的歡樂之旅！





萬勿錯過建築物間的小巷！耐心慢行小巷便會發現展示該區歷史、各具特色的藝術與繪畫作品！

新加坡亦有「美食天堂」的美譽，能以讓人心動的價格品味各種菜餚。根據前台員工的建議，辣椒蟹與麥皮蝦是到訪新加坡不能錯過的佳餚。請諮詢前台員工以獲得更多建議，享受更舒適愉快的住宿體驗。

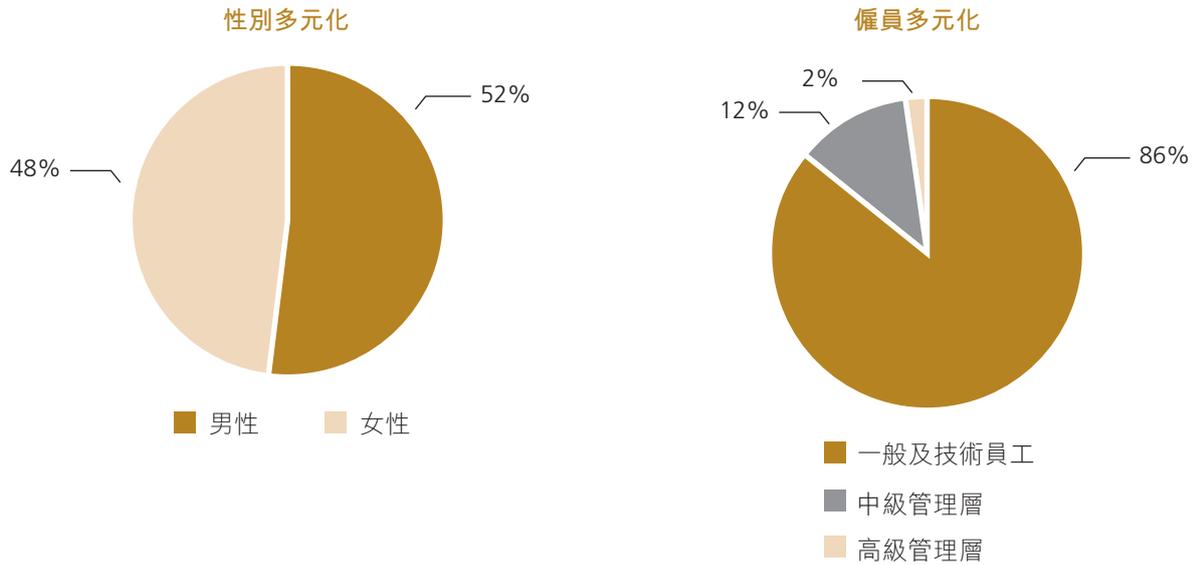
## 專業員工 — 舒適住宿的要素

專業、處事練達的僱員團隊無疑是本集團最重要的資產，亦是為其賓客提供舒適、如居家般住宿的決定因素。本集團秉承「以人為本」的經營理念，致力為其員工提供安全和諧的工作環境、有吸引力的福祉及福利，以及充足的培訓與發展機會，以吸引和挽留其敬業的專業團隊。



### 公平僱主

為創造令員工全情投入的和諧工作環境，本集團致力提供公平機會，並禁止職場出現本集團人力資源政策所列明的任何形式歧視，包括性別、性向、種族、膚色、宗教、國籍、年齡或殘障歧視，並鼓勵在招聘、培訓、薪酬、福利及晉升上實施公平及具透明度的僱傭慣例。我們按照新加坡就業法(The Employment Act of Singapore)制定僱傭及解僱政策及常規，並將其清晰載於僱員手冊，以確保僱員獲得公平對待。



為吸引及挽留有助本集團成功的重要人才，我們根據就業法(Employment Act)的規定提供具吸引力的薪酬及待遇方案，並與同業情況作比較，以持續進行檢討。

### 培訓及發展

人才培訓乃本集團可持續長期發展的核心部分，亦是本集團面對市場競爭日益激烈時的主要優勢。穩健的培訓及發展系統亦對吸引及挽留寶貴人才攸關重要。為發揮人才潛力及提升表現，本集團非常重視僱員的個人發展，積極為各級僱員提供持續全面的工作相關特定培訓。

向僱員提供的培訓時數  
合共為  
157.25 小時

本集團於新入職僱員開始工作前舉辦全面職前培訓，以協助彼等熟悉新的工作環境、職責及常規程序。於員工開始工作後，本集團會提供定期在職培訓，增加他們的實戰經驗。主管、經理及部門經理等資深僱員將就服務態度、團隊精神、業務技巧、衛生、儀容及電話應答技巧舉行培訓及分享個人經驗，確保新入職僱員亦能一致地提供高質素的服務。



於二零一八年受訓  
男性僱員百分比：

**95.5%**

於二零一八年受訓  
女性僱員百分比：

**100%**



為提高僱員能力及更深入了解如何向本集團賓客提供卓越的全面體驗，本集團為已入職的僱員安排不同在職培訓，同時亦為持續改善服務質素舉行在職培訓，確保隨時隨地為賓客提供優質服務。僱員可獲調派至不同部門，以了解服務的不同元素。此外，僱員可參加新加坡勞動力技能資格(Singapore Workforce Skills Qualifications, WSQ)等外部培訓，藉此提高能力、生產力及促進成長。

本集團採用表現評核系統定期檢討僱員表現，當中，主管會根據表現以及賓客及其他同事的反饋評估僱員。根據評核結果，主管可就如何改善整體表現及競爭力提供個人意見。評估結果亦會用作晉升的參考。

僱員手冊所載的晉升政策描述僱員的升職機會。透過內部晉升、職務輪換、調職等機會，僱員可盡展所長、發揮潛力，從而提升本集團的競爭力。晉升政策亦確保我們作出公平公正的加薪決策。

## 職業健康與安全

職業健康與安全乃本集團挽留僱員的重要一環。本集團銳意採取預防及紓減措施，以提供並無健康及安全危害的工作環境。部門經理會定期進行風險評估，全面檢討不同工作流程及識別風險領域，藉此發掘不同工作流程的潛在風險。此外，經理亦會與前線員工討論，以了解彼等工作時可能面對的困難及風險。

我們的跟進措施將以評估結果為基礎，我們會向涉及流程的僱員作出進一步指示，以採取額外措施盡量降低風險及避免發生任何工傷事故。面對職業健康及安全風險的僱員須根據指引佩戴個人保護裝備，例如安全鞋及手套。於報告期間內，我們的員工並無發生致命事故。

## 工作與生活平衡

工作與生活平衡對於建立為本集團盡責的可持續健康工作團隊而言至關重要。因此，本集團為提供重視僱員福祉及促進工作與生活平衡的工作環境作出投資。

本集團根據新加坡就業法(Singapore Employment Act)安排工作時間表，法定工時為每週44小時並包括一個休息日。員工須獲得部門主管事先批准方可超時工作，並會根據就業法(Employment Act)條文獲得相關補償。僱員亦有權享有不同假期，包括法定假期、有薪年假、婚假、產假、育兒假、考試假、恩恤假及侍產假，有利彼等平衡工作與生活。

此外，本集團亦重視員工健康。本集團為僱員提供涵蓋全面保障的醫療保險，亦會舉行專家健康講座，以提供有關職業健康的資訊及最新資料。我們相信定期運動有助健康，故開放酒店健身設施供僱員於工餘時使用。本集團同時為凌晨十二時至清晨六時之間上下班的所有僱員提供免費夜間交通。

本集團重視加強員工之間的關係。我們定期舉辦不同特別假日活動，為員工提供放鬆及交流的平台。本集團亦舉辦「生日之星」活動，於僱員生日的月份送上祝福。

## 避免童工及強制勞工

本集團遵守就業法(Employment Act)，嚴格禁止僱用童工及強制勞工。作為第一道防線，人力資源團隊會於招聘過程中核實求職者的身份證明文件，確保彼等符合資格工作。我們亦定期進行檢查，確保並無聘用強制勞工或童工。此外，所有供應商均須遵守相關法例及法規，避免聘用童工及強制勞工。

倘有證據懷疑任何供應商聘用童工或強制勞工，本集團會採取即時行動並先通知警察等政府部門，以保障受影響人士的權益。本集團會與總經理進行內部討論，以檢討及評估與涉案供應商的合約。違反相關法例及法規可能會導致終止合約。於報告期間內，並無發現童工或強制勞工情況。

## 舒適安全的住宿

### 賓至如歸



優質服務質素是華星酒店長期競爭力及可持續成功的關鍵，因此，本集團銳意改善和提升服務，滿足貴賓要求。本集團視貴賓為家人，致力奉行為賓客提供賓至如歸服務的願景，以此突圍而出。為使住宿體驗有如在家舒適，我們的員工積極為客戶提供協助。除為賓客度身定制旅遊住宿外，員工亦會按要求提供餐飲及儲物服務。本集團盡力為賓客提供細緻入微的頂尖服務，僱員亦會參與在職培訓，確保熟悉所提供的服務程序及標準。

另一方面，本集團亦制定員工儀容標準，當中載有關於如何履行職責及提供出色服務的清晰指引，令賓客猶如置身家中。儀容標準涵蓋個人衛生及外觀、於酒店範圍面對賓客時的笑容及問候，以令賓客享受舒適溫馨的住宿。

透過與賓客積極溝通，例如於每間客房放置意見卡及其他溝通渠道，本集團可了解賓客的需要及期望，以確認有待改善的地方。賓客亦可於前台就員工表現作出反饋。所有意見將由主管作進一步處理及於必要時採取跟進行動。



## 賓客安全

本集團相當重視賓客的安全及舒適，並將之視為本集團及持份者的最重大議題。因此，本集團致力確保賓客可於新加坡享受安全的旅程。

為保障賓客安全以及盡量降低風險及影響，我們根據新加坡防火法(Fire Safety Act)安裝煙霧感應器、自動灑水系統及滅火器。同時，我們會定期檢查及維護防火安全設施，保證可於任何緊急情況使用設備。為訓練所有僱員的即時反應，我們定期舉辦火警疏散演習，以確保彼等可於緊急情況中提供協助。

## 保障私隱

除人身安全外，本集團亦致力保障客戶私隱。本集團遵守個人資料保障法案(Personal Data Protection Act)，確保於數據收集、處理及使用賓客機密個人資料的過程中採取適當技術措施保障個人資料免受擅用或查閱。本集團會保密賓客的機密個人資料，只供授權人士查閱。為提高僱員保護機密資料的意識，本集團亦提供相關培訓，令僱員清晰了解規定。

## 可持續發展 負責任營運

### 供應鏈管理

於現場營運以外，本集團將與供應商合作提升本集團全業務價值鏈的整體表現，旨在全面改善本集團的可持續發展表現。為確保供應商與我們的道德及環境標準一致，本集團要求供應商於訂立合約前簽訂供應商行為守則，當中載有本集團於不同方面的期望及要求，包括公平及平等就業、環境及合規事宜。我們亦會檢討供應商表現，確保彼等符合供應商行為守則所載規定。

為保證本集團採購環保並考慮環境影響的產品，本集團制定可持續採購政策，為作出採購決策提供指引。我們會於供應商甄選過程中審閱多項因素，包括價格、售後服務及支援、維護需求、包裝物料。設有穩健全面可持續發展及／或質量管理系統，以透過系統性方法分析及評估環境及社會因素的供應商會優先獲選。

### 反貪污

本集團的可持續增長及發展有賴於商業誠信。僱員手冊載有僱員於日常業務中堅守實踐誠信的重要性。為建立合符道德的企業文化及常規，本集團制定防止貪污賄賂的政策及程序。本集團的紀律程序載有發現任何可疑個案時的舉報及調查程序。為確保切合情況及遵守法律，我們會定期檢討及更新政策及程序。

於報告年度，並無針對本集團或僱員提出的已審結貪污訴訟案件。

## 推動業務 貫徹環保

作為負責任企業，我們重視下一代的未來，特別是目前正值全球環保意識提高之時。本集團的環保政策涵蓋多項環保責任，包括節能、減廢及環境保護等。本集團致力透過持續檢討營運及發掘潛在改善空間，藉此減低環境影響。本集團一直嚴格遵守相關環境法例及法規，例如第195章國家環境局法案(National Environment Agency Act)以及第94A章環境保護及管理法案(Environmental Protection and Management Act)。

### 排放及廢物

氣體排放	二零一八年	二零一七年
氮氧化物(NOx)	<b>0.49公斤</b>	1.04公斤
硫氧化物(SOx)	<b>0.01公斤</b>	0.02公斤
懸浮粒子(PM)	<b>0.04公斤</b>	0.08公斤

於報告期間，由於取消穿梭巴士服務，氮氧化物(NOx)、硫氧化物(SOx)及懸浮粒子(PM)等氣體排放有所減少。

本集團的無害廢物包括供應品廢物及營運過程產生的一般廢物，我們已委聘合資格回收商處理可回收廢物。為遵守環境公眾健康法(Environmental Public Health Act)，所有廢物須放於長期蓋上的垃圾箱。承包商亦會定期監察廢物量及就所需的回收箱數目提出建議，以遵守國家環境局的規定。

本集團的主要排放源為車輛使用及電力消耗。管理層於酒店營運過程中進行全面檢查，並根據相關法例及法規控制排放，旨在盡量減少對環境的影響。

### 溫室氣體排放總量 (範圍1及範圍2)

二零一八年	<b>975噸</b>
二零一七年	1,105噸

### 無害廢物總量

二零一八年	<b>178噸</b>
二零一七年	150噸

## 節約資源

本集團積極尋找機會善用水電資源，並遵從回收減廢原則，減少製造廢物，旨在盡量降低其營運活動對環境的影響。

空調和電燈是本集團碳足印及能源消耗的主要來源。為減少環境影響，本集團採取環保措施，改善資源保護工作，包括：

- 夏天時將預設空調溫度定於25°C至27°C之間
- 採用遠程節能調較服務以減少能源消耗
- 於客房放置綠色卡片，提示賓客酒店僅會按需要替換毛巾及床單，以減少用水量
- 在梯間裝置動作感應的LED燈，以減少使用能源

### 能源消耗總量

二零一八年	<b>2,327兆瓦時</b>
二零一七年	2,608兆瓦時

### 總耗水量

二零一八年	<b>19,910立方米</b>
二零一七年	16,474立方米

為協助保護環境，本集團實施以下綠色措施：

- 鼓勵使用再造紙進行必要的印刷及影印
- 使用電子溝通方式及辦公室管理系統以減少用紙
- 盡量以電子方式確認賓客預訂
- 於非辦公時間關閉空置房間的所有空調、電燈及電子產品
- 優先選用貼有能源效益標籤的高效電子產品

環境關鍵績效指標摘要

	二零一八年	二零一七年	單位
氣體排放			
氮氧化物(NOx)	0.49	1.04	公斤
硫氧化物(SOx)	0.01	0.02	公斤
懸浮粒子(PM)	0.04	0.08	公斤
溫室氣體排放			
溫室氣體排放總量	974.63	1105.21	噸二氧化碳當量
直接(範圍1)	2.25	3.88	噸二氧化碳當量
間接(範圍2)	972.38	1,101.33	噸二氧化碳當量
溫室氣體排放總量密度(範圍1及範圍2)	0.10	0.11	噸二氧化碳當量/平方米
能源			
能源消耗總量	2,327.33	2,608.39	兆瓦時
購買電力	2,319.61	2,595.03	兆瓦時
無鉛汽油	7.72	13.36	兆瓦時
能源消耗密度	0.22	0.25	兆瓦時/平方米
水			
總耗水量	19,910.20	16,474.00	立方米
耗水量密度	1.94	1.61	立方米/平方米
廢物 <sup>1 2</sup>			
所產生無害廢物總量	178.08	151.71	噸
所處置無害廢物總量	176.50	151.34	噸
所回收無害廢物總量	1.58	0.37	噸
所產生無害廢物總量密度	0.02	0.02	噸/平方米

<sup>1</sup> 由於業務性質使然，本集團並不知悉產生任何重大有害廢物。

<sup>2</sup> 由於業務性質使然，本集團並不知悉產生任何重大包裝物料。

聯交所環境、社會及管治報告指引內容索引

A. 環境		章節 / 披露	頁碼
<b>層面A1：排放物</b>			
一般披露 有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		推動業務 貫徹環保	24
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。	環境關鍵績效指標摘要	26
關鍵績效指標A1.2	溫室氣體總排放量及（如適用）密度。	環境關鍵績效指標摘要	26
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量及（如適用）密度。	環境關鍵績效指標摘要	26
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量及（如適用）密度。	環境關鍵績效指標摘要	26
關鍵績效指標A1.5	描述減低排放量的措施及所得成果。	節約資源	25
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法、減低產生量的措施及所得成果。	排放及廢物	24
<b>層面A2：資源使用</b>			
一般披露 有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。 註： 資源可能用於生產、儲藏、運輸、建築物內、電子儀器等。		推動業務 貫徹環保	24
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及 / 或間接能源總耗量及密度。	環境關鍵績效指標摘要	26
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度。	環境關鍵績效指標摘要	26
關鍵績效指標A2.3	描述能源使用效益計劃及所得成果。	節約資源	25
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及提升用水效益計劃及所得成果。	節約資源	25
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量及（如適用）每生產單位佔量。	環境關鍵績效指標摘要	26

<b>層面A3：環境及天然資源</b>			
一般披露		節約資源	25
減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。			
關鍵績效 指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。	節約資源	25
<b>B. 社會</b>			
<i>僱傭及勞工實踐</i>			
<b>層面B1：僱傭</b>			
一般披露		我們的員工 – 賓客與新加坡的橋樑	17
有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。			
關鍵績效 指標B1.1	按性別、僱傭類型、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	我們的員工 – 賓客與新加坡的橋樑	17
關鍵績效 指標B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	建議披露項目，本年度暫不披露	不適用
<b>層面B2：健康與安全</b>			
一般披露		職業健康與安全	21
有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。			
關鍵績效 指標B2.1	因工作關係而死亡的人數及比率。	職業健康與安全	21
關鍵績效 指標B2.2	因工傷損失工作日數。	建議披露項目，本年度暫不披露	不適用

關鍵績效 指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	職業健康與安全	21
<b>層面B3：發展及培訓</b>			
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。培訓活動的描述。	培訓及發展	19
關鍵績效 指標B3.1	按性別及僱員類別劃分的受訓僱員百分比。	培訓及發展	19
關鍵績效 指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	建議披露項目，本年度暫不披露	不適用
<b>層面B4：勞工準則</b>			
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	避免童工及強制勞工	21
關鍵績效 指標B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	建議披露項目，本年度暫不披露	不適用
關鍵績效 指標B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	建議披露項目，本年度暫不披露	不適用
<b>經營實踐</b>			
<b>層面B5：供應鏈管理</b>			
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理	23
關鍵績效 指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	建議披露項目，本年度暫不披露	不適用
關鍵績效 指標B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。	建議披露項目，本年度暫不披露	不適用

層面B6：產品責任			
一般披露			
有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的：		我們的員工 – 賓客與新加坡的橋樑	17
(a)	政策；及		
(b)	遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	並無產品	不適用
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	並無產品	不適用
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	並無產品	不適用
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	並無產品	不適用
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	保障私隱	23
層面B7：反貪污			
一般披露			
有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：		反貪污	23
(a)	政策；及		
(b)	遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	反貪污	23
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	反貪污	23
社區			
層面B8：社區投資			
一般披露			
有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。		文化遺產 保育承傳	13
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇。	建議披露項目，本年度暫不披露	不適用
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用的資源。	建議披露項目，本年度暫不披露	不適用

本集團致力於高標準的企業管治以符合股東利益。本集團將繼往開來竭力制定及採取適合本公司的最佳企業管治常規。

## 企業管治守則

於本年度內，本公司已遵守GEM上市規則附錄十五所載企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文。

## 董事進行的證券交易

本公司採納GEM上市規則第5.48至5.67條所規定的買賣準則作為有關董事進行本公司證券交易的操守準則。經向董事作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於本年度內已遵守所規定的買賣準則。

## 董事會

董事會負責制訂策略及政策，包括監管管理層的工作。本公司管理層負責本公司的日常營運事務。於二零一八年十二月三十一日，董事會由九名董事組成，包括三名執行董事、三名非執行董事（「非執行董事」）及三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）。

於二零一八年一月一日起直至本報告日期止期間內，董事會之組成出現變動。於本報告日期，董事會由九名董事組成，包括三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。全體董事名單及上述變動載列如下：

### 執行董事

顏奕先生（主席）  
拿督蕭柏濤  
陳長征先生

### 非執行董事

顏奕萍女士  
封曉瑛女士（於二零一八年七月三十日辭任）  
陳國鋼先生（於二零一八年八月三十一日辭任）  
羅國榮先生（於二零一九年一月八日獲委任）  
張碩女士（於二零一九年一月八日獲委任）

### 獨立非執行董事

湯木清先生  
陳素權先生  
黎瀛洲先生

獨立非執行董事陳素權先生、黎瀛洲先生及湯木清先生各自均具備合適專業資格或會計或法律或財務管理相關之專業知識。

董事會已按照GEM上市規則的有關規定確定獨立非執行董事的獨立性。本公司已經收到每名獨立非執行董事根據GEM上市規則第5.09條的規定作出的有關其獨立性的年度確認。基於有關確認資料，本公司認為所有獨立非執行董事均已遵守GEM上市規則第5.09條所列的獨立指引，因此認為彼等均為獨立人士。

本公司不斷致力提高其董事會之效能，並保持最高標準的企業管治及確認並維護董事會多元化的裨益。董事會因此採納董事會多元化政策，以列載為達致董事會成員多元化而採取之方針。本公司認為董事會成員多元化可藉由考慮數項因素而達致，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的益處。

根據本公司之組織章程細則，於各股東週年大會上，當時三分之一之董事（或倘董事人數並非三或三之倍數，則為最接近但不得少於三分之一人數）須輪值退任，惟每名董事（包括獲委任特定年期之董事）最少每三年須輪值退任一次。退任董事可膺選連任。載有角逐重選的退任董事的履歷詳情連同本公司股東週年大會通告的通函將於適當時候寄予本公司股東。

董事會定期開會，並每年最少舉行四次會議，約每季度一次。在已編定會期之間，本公司的高級管理人員會不時和董事討論本公司的業務情況。此外，董事可於其認為必要時取得本集團相關資料及獨立的專業意見。

於本年度內，董事會舉行了四次定期董事會會議及一次股東大會，該等會議出席記錄載列如下：

	出席率 (董事會會議)	出席率 (股東大會)
<b>執行董事</b>		
顏奕先生	4/4	1/1
拿督蕭柏濤	4/4	1/1
陳長征先生	4/4	1/1
<b>非執行董事</b>		
顏奕萍女士	4/4	1/1
封曉瑛女士 (於二零一八年七月三十日辭任)	2/4	1/1
陳國鋼先生 (於二零一八年八月三十一日辭任)	3/4	1/1
羅國榮先生 (於二零一九年一月八日獲委任)	不適用	不適用
張碩女士 (於二零一九年一月八日獲委任)	不適用	不適用
<b>獨立非執行董事</b>		
陳素權先生	4/4	1/1
黎瀛洲先生	4/4	1/1
湯木清先生	4/4	1/1

董事履歷詳情載列於第40頁至第42頁「董事履歷詳情」一節。本公司主席兼執行董事顏奕先生為非執行董事顏奕萍女士的胞兄。執行董事拿督蕭柏濤為顏奕先生的妹夫及顏奕萍女士的姐夫。除上文所披露者外，董事會成員之間概無存在家屬或其他重大關係。

## 主席及行政總裁

根據企業管治守則守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。將主席與行政總裁的角色區分是為了確保主席管理董事會之責任與行政總裁管理本公司業務之責任得到清楚區分。該區分確保權力及授權分佈均衡，避免權力集中。

顏奕先生為本集團主席，在本集團起領導作用，負責制定發展策略及監察本集團整體業務。於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司並未設立行政總裁職位。行政總裁的職責由董事會成員承擔。董事會認為此架構不會影響董事會的權責平衡。目前董事會由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。

於本年度，本公司已遵守GEM上市規則附錄十五所載之企業管治守則的守則條文。

## 董事之持續培訓及專業發展

根據企業管治守則守則條文第A.6.5條，所有董事均應參與持續專業發展以發展及更新其知識及技能，以確保彼等繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。

本公司應負責安排及資助合適培訓，以及適切著重董事之角色、職能及職責。

於本年度內，本公司已為董事籌辦有關董事相關職責的內部研討會。

## 審核委員會

本公司於二零一四年六月二十日成立審核委員會（「審核委員會」），其書面職權範圍符合GEM上市規則第5.28條所載規定。審核委員會的主要職責為審閱及監察本公司的財務報告、風險管理及內部監控系統、提名及監察外聘核數師以及向董事提供建議及意見。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為陳素權先生、黎瀛洲先生及湯木清先生。陳素權先生為審核委員會主席。審核委員會已與本集團的外聘核數師會晤，以審閱本集團採納的會計原則及實務並討論核數、內部監控、風險管理及財務申報事宜，包括審閱本報告及本集團本年度的財務報表。於本年度內，審核委員會舉行了四次會議。截至二零一八年十二月三十一日止年度內審核委員會會議出席記錄載列如下：

	出席率
陳素權先生 (主席)	4/4
湯木清先生	4/4
黎瀛洲先生	4/4

於本年度內，審核委員會連同本公司管理層或核數師審閱彼等之審核結果、本公司採納的會計原則及實務、法律及監管合規情況，以及財務申報事宜（包括季度、半年及全年業績）。本集團本年度之經審核綜合業績已由審核委員會審閱。

## 薪酬委員會

本公司於二零一四年六月二十日根據GEM上市規則第5.34條成立薪酬委員會（「薪酬委員會」）。薪酬委員會的主要職責為向董事會就有關本集團全體董事及高級管理層的整體薪酬政策及架構作出建議，並確保概無董事自行釐訂其薪酬。現時，薪酬委員會由五名成員組成，分別為顏奕先生、拿督蕭柏濤、黎瀛洲先生、陳素權先生及湯木清先生。黎瀛洲先生為薪酬委員會主席且大部分成員為獨立非執行董事。

於本年度內，薪酬委員會舉行了一次會議。於本年度內薪酬委員會會議出席記錄詳列如下：

	出席率
黎瀛洲先生 (主席)	1/1
顏奕先生	1/1
拿督蕭柏濤	1/1
湯木清先生	1/1
陳素權先生	1/1

於本年度內，薪酬委員會已考慮並審閱了現行的董事委任條款。薪酬委員會認為現行的董事委任條款屬公平合理。

## 提名及企業管治委員會

本公司於二零一四年六月二十日成立提名及企業管治委員會（「提名及企業管治委員會」）。提名委員會主要職責為對董事會架構、人數及組成進行年度審閱；物色具備合適資格成為董事會成員的個別人士；評估獨立非執行董事的獨立性；及就有關委任或重新委任董事的相關事宜向董事會作出推薦建議。為達董事會成員多元化，董事會成員人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務年限。提名委員會將不時監察多元化政策的實施情況，以確保多元化政策發揮效用。目前，提名及企業管治委員會由五名成員組成，分別為顏奕先生、拿督蕭柏濤、陳素權先生、黎瀛洲先生及湯木清先生。顏奕先生為提名及企業管治委員會主席。於本年度內，提名及企業管治委員會舉行了一次會議。提名委員會會議出席記錄詳列如下：

	出席率
顏奕先生 (主席)	1/1
拿督蕭柏濤	1/1
陳素權先生	1/1
黎瀛洲先生	1/1
湯木清先生	1/1

於本年度內，提名及企業管治委員會已考慮並審閱了提名董事的政策、甄選及建議董事人選的過程及準則。提名及企業管治委員會建議董事會批准二零一八年股東週年大會重選退任董事的建議序列。提名及企業管治委員會亦考慮及檢討本公司企業管治政策及常規。提名及企業管治委員會認為提名、甄選及建議董事人選的現行政策及本公司企業管治的現行政策及常規屬適當。

## 董事對財務報表的責任

董事保證本集團的財務報表乃按照法定要求及適用的會計準則編製。董事編製財務報表的責任及核數師的責任均載於本報告「獨立核數師報告」一節。

## 風險管理及內部監控

董事會有責任維持健全有效的風險管理及內部監控系統，以保障本公司及其股東的利益。我們的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除阻礙本公司業務目標實現的風險，並且只能對重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保證。

本公司已建立企業風險管理架構（「企業風險管理架構」），以有效實施風險管理。我們的企業風險管理架構包含兩個關鍵要素：風險管理架構及風險管理流程。

### 風險管理架構

#### 董事會

董事會負責確保本集團風險管理及內部監控系統（「企業風險管理系統」）的有效性。董事會監督企業風險管理系統，並評估本集團的業務策略及風險承受能力。董事會在審核委員會的協助下，至少每年檢討企業風險管理系統的有效性，董事會還將持續監督企業風險管理系統。

#### 審核委員會

審核委員會對風險管理及內部監控負有第二大責任。審核委員會協助董事會監督本集團的企業風險管理系統，並提供支持及意見，包括持續監督風險管理流程的執行情況、檢討本集團的風險登記冊、審閱及批准內部監控審閱計劃及結果。

#### 管理層

由董事會及高級管理人員組成的管理層（「管理層」）負責識別及監控與本集團日常運營有關的風險。管理層向董事會及審核委員會報告本年度辨別的風險，包括戰略、運營、財務、報告及合規風險及其變化。管理層還負責制定適當的內部監控措施以降低風險、識別及解決重大內部監控缺陷。

## 獨立內部監控顧問及核數師

為確保內部監控審閱的獨立性，本集團已將內部審核職能外判予獨立內部監控顧問（「內控顧問」），其工作範圍包括檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性。內部監控審核的範圍乃基於風險，並由審核委員會審閱，內控顧問可就審閱結果直接與審核委員會進行溝通。核數師亦會就審核過程中發現的內部監控問題直接與審核委員會進行溝通。

## 風險管理流程

我們的企業風險管理架構界定了識別、評估、應對及監控風險及其變化的有關程序。通過定期與各個運營職能部門進行討論，本集團可加深了對風險管理的理解，使全體員工能夠及時了解並向管理層報告各類已辨別的風險，從而增強了本集團識別及管理風險的能力。



為識別整個集團內部的重大風險並排定優先次序，管理層將與每個運營職能部門進行溝通，自下而上收集影響本集團的重大風險因素，包括戰略、運營、財務、報告及合規風險。在辨別所有相關風險之後，管理層將評估風險的潛在影響及可能性並確定風險的優先級，然後制定適當的內部監控措施，以持續緩解所辨別的風險及其變化。

## 我們風險管理及內部監控系統的主要特點

### 保持有效的內部監控體系（運營級別）

- 制定明確的內部監控政策及程序，明確界定各關鍵職位的職責、權限及責任；
- 制定行為守則，向全體員工解釋本集團對誠信及道德價值的要求；
- 建立舉報機制，鼓勵員工舉報不當或欺詐行為；
- 建立適當水平的信息技術權限，避免洩漏價格敏感的資料；
- 制定內幕信息披露政策，包括報告渠道及披露的責任人、統一回覆外部查詢以及尋求專業人士或聯交所（如有必要）的意見。

於本年度內，董事會已審閱內部監控政策及程序的有效性，包括與財務申報及GEM上市規則合規事宜有關的政策及程序。董事會在評估風險管理及內部監控系統有效性的過程中已考慮資源的充足性、員工的資歷及經驗、培訓計劃以及會計、內部審計及財務申報職能部門的預算。

## 持續風險監控 (風險管理水平)

根據董事會制定的企業風險管理架構及風險管理政策，管理層會與各個運營職能部門進行溝通，收集自上而下影響本集團的重大風險因素。本集團已建立風險登記冊以記錄所辨別的風險，管理層評估風險的潛在影響及可能性，並制訂適當的內部監控措施以緩解所辨別的風險。

於本年度，管理層對風險管理架構及流程進行了評估，並已向董事會及審核委員會提交風險評估報告，包括一個為期三年的內部監控覆核計劃，以使董事會及審核委員會能夠有效監控及緩解本集團的主要風險。

## 獨立審閱

本集團已委聘內控顧問就本年度的內部監控情況進行審閱<sup>1</sup>，審閱範圍涵蓋二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日止期間。審核委員會已獲提供內部監控審閱報告。

管理層已制定內部監控缺陷的補救及改進計劃。審核委員會或董事會並未發現證據使其相信本集團的風險管理及內部監控系統存在不足或無效。

## 外聘核數師酬金

本公司外聘核數師就本集團於本年度的財務報表申報責任及觀點作出之聲明載於本年報「獨立核數師報告」一節。審核委員會負責考慮委任外聘核數師，並審閱外聘核數師履行之任何非審核職能，包括有關非審核職能會否對本公司產生任何潛在重大不利影響。

於本年度，本公司外聘核數師就審核服務及非審核服務收取之費用分別為約1.08百萬港元（二零一七年：約0.98百萬港元）及約0.39百萬港元（二零一七年：約0.44百萬港元）。非審核服務包括中期審閱及盡職審查服務。

## 公司秘書

全體董事均可得到公司秘書之意見及服務。公司秘書向主席匯報董事會管治事務，負責確保董事會及董事委員會程序得到遵守，並促進董事、高級管理層以及本公司股東之間的溝通。

於本年度，公司秘書劉德成先生已接受超過15小時之專業培訓，以更新其技能及知識。

<sup>1</sup> 內控顧問執行的內部監控審閱工作並不構成按香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港鑒證工作準則進行之鑒證工作

## 股東權利

根據本公司組織章程細則第58條，本公司任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於有權於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一的股東，有權隨時透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會就有關要求所載任何業務交易召開股東特別大會，且該大會應於提交有關要求後兩(2)個月內召開。倘董事會未有在提交有關要求後二十一(21)日內召開該大會，呈請人本身可以同樣方式召開會議，而呈請人因董事會未有召開大會而引致的一切合理費用須由本公司向其彌償。倘本公司任何於遞呈要求當日持有不少於有權於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一的股東擬召開股東特別大會，請不時以書面方式向本公司於香港的主要辦事處提呈要求，並於封面註明致「董事會及公司秘書」。

公司大綱及組織章程細則並無列明股東可在股東大會上提呈建議。有意提呈建議之股東可按上述程序要求召開股東特別大會，並於該書面請求中訂明建議。如有任何查詢，歡迎各股東透過郵寄至本公司於香港的主要辦事處、致電(852) 3521 1706或傳真至(852) 2180 7460與本公司聯絡。

## 投資者關係

所有刊載於GEM網站(<http://www.hkgem.com>)的企業通訊資料均會於發出後在實際可行情況下盡快於本公司的企業網站(<http://www.linkholdingslimited.com>)登載。本公司的組織章程文件亦同時載於該等網站以供瀏覽。於本年度內，本公司的組織章程文件並無任何重大變動。

### 執行董事

**顏奕先生**（「顏先生」），46歲，於二零一二年五月十五日獲委任為董事。彼隨後調任為非執行董事及於二零一四年二月二十四日獲委任為本公司主席。於二零一六年三月二日，彼再調任為執行董事。彼為本集團創辦人之一，負責制定發展戰略及監督本集團的整體業務。彼亦為薪酬委員會成員以及提名及企業管治委員會主席。彼於一九九七年三月取得澳大利亞新英格蘭大學商業學士學位。

顏先生於一九九八年五月於澳大利亞悉尼科技大學取得會計及財務學商業碩士學位及於二零一零年十月於澳門科技大學取得工商管理博士學位。顏先生於二零零零年六月向澳門政府的財政局取得註冊會計師執照。彼於二零零四年一月成為中華全國青年聯合會第九屆委員會成員。顏先生亦為中國人民政治協商會議第十一屆福建省委員會會員。顏先生為(i)非執行董事顏奕萍女士及顏奕真女士（執行董事拿督蕭柏濤的配偶）的胞兄；及(ii)拿督蕭柏濤的妻舅。

**拿督蕭柏濤**（「蕭拿督」），46歲，於二零一四年二月二十四日獲委任為執行董事。蕭拿督亦為本公司的合規主任及授權代表之一。彼負責監督本集團的財務管理，同時管理本集團的投資項目。蕭拿督分別於一九九五年九月及一九九八年五月自澳大利亞悉尼科技大學取得商業學士學位及會計學商業碩士學位。彼於一九九八年一月取得澳大利亞特許會計師公會會員證書。蕭拿督為主席兼執行董事顏奕先生的妹夫及非執行董事顏奕萍女士的姐夫。

**陳長征先生**（「陳先生」），50歲，於二零一四年二月二十四日獲委任為執行董事。彼負責監督本集團的整體管理、策略規劃及業務發展，並監督本集團業務營運的日常管理。彼自二零零六年起全面負責華星酒店的運營。陳先生於一九九一年七月畢業於北京聯合大學旅遊學院，主修烹飪和餐飲管理。陳先生於二零一三年獲得最有前途中小企500強獎(Promising SME 500 Award)，並於二零零九至二零一一年榮獲亞洲酒店業白金獎項組織(Hospitality Asia Platinum Awards)頒發之新加坡酒店業年度HAPA總經理獎前三名(Top 3 HAPA General Manager of the Year (Singapore Series))。陳先生為高級管理層之一董寒坤女士的配偶。

### 非執行董事

**顏奕萍女士**，41歲，於二零一四年二月二十四日獲委任為非執行董事。彼為本集團創辦人之一。彼負責就管理和業務發展向本集團提供諮詢。顏奕萍女士於二零零一年九月於澳大利亞悉尼科技大學取得商業學士學位，其後於二零零九年八月取得澳門科技大學工商管理碩士學位。彼為中國人民政治協商會議上海市委員會委員。顏奕萍女士為(i)執行董事顏奕先生的胞妹及顏奕真女士（執行董事拿督蕭柏濤的配偶）的胞妹；及(ii)拿督蕭柏濤的小姨。

**羅國榮先生（「羅先生」）**，42歲，於二零一九年一月八日獲委任為非執行董事。彼於一九九九年於中國武漢理工大學管理學院取得會計學士學位。羅先生畢業於廈門大學，分別於二零零二年及二零零五年獲得會計碩士及博士學位。羅先生為中國註冊會計師及中國註冊會計師協會非執業會員。羅先生現為中民投亞洲資產管理有限公司（「中民投亞洲」）投資管理部主任。在擔任現職之前，彼曾在中國民生投資股份有限公司、中國光大銀行及中國銀行業監督管理委員會工作。羅先生自二零一九年三月起擔任中國醫療網絡有限公司（其股份於聯交所主板上市的公司，股份代號：383）的非執行董事。

**張碩女士（「張女士」）**，32歲，於二零一九年一月八日獲委任為非執行董事。彼於二零零九年獲得中國華東師範大學法學學士學位及於二零一二年獲得中國廈門大學法學碩士學位。張女士現為中民投亞洲高級法律顧問。於二零零七年加入中民投亞洲之前，張女士為JunHe LLP的律師及彼在企業投融及融資、資產重組、跨境併購、外商投資、基金設立及運營方面擁有豐富的法律及合規經驗。張女士自二零一九年二月起擔任新宇環保集團有限公司（其股份於聯交所主板上市的公司，股份代號：438）的執行董事。

## 獨立非執行董事

**湯木清先生**（「湯先生」），67歲，於二零一四年六月二十日獲委任為獨立非執行董事。湯先生曾於一九八四年三月至二零零四年九月任職於新加坡Hotel New Otani，擔任總經理一職，負責(i)制訂、傳達及管理有效的內部控制程序標準，以確保全酒店的最佳常規；(ii)實施酒店有效運營回顧政策；及(iii)實施部門績效考核作為酒店資源分配的有效管理工具。二零零四年十月至二零一零年十一月，彼受僱於Rendezvous Hospitality Group Pte. Ltd. (Straits Trading Company的新加坡附屬公司)，擔任東南亞地區發展總監。二零一一年八月至今，湯先生受僱於Singa Hospitality Pte. Ltd.，擔任酒店開業顧問。

**黎瀛洲先生**（「黎先生」），49歲，於二零一四年十月十六日獲委任為獨立非執行董事。彼於一九九二年取得香港大學法律學士學位、於一九九八年取得中國人民大學法律碩士學位，並於二零一二年取得由哥倫比亞大學、倫敦商學院與香港大學合辦之EMBA Global Asia工商管理碩士學位。彼亦完成由哈佛商學院、清華大學及中歐國際工商學院合辦之中國高級經理人課程（二零一一屆）。黎先生現為香港執業律師。彼具有國際企業融資、跨境併購及香港證券法領域的經驗。

黎先生現為中石化冠德控股有限公司（股份代號：934）的聯席公司秘書之一、海峽石油化工控股有限公司（股份代號：852）的公司秘書、奧邦建築集團有限公司（股份代號：1615）的公司秘書及亨鑫科技有限公司（股份代號：1085）的聯席公司秘書之一，上述公司的股份均於聯交所主板上市。

**陳素權先生**（「陳先生」），39歲，於二零一四年十月十六日獲委任為獨立非執行董事。彼於二零零一年取得香港理工大學會計學文學士學位。彼為香港會計師公會會員。陳先生於香港和中華人民共和國之會計、審計、企業管治和資本市場方面累積擁有逾12年經驗。自二零一四年二月起，陳先生擔任華章科技控股有限公司（於聯交所主板上市之公司，股份代號：1673）之首席財務官及公司秘書。陳先生自二零一七年四月起擔任揚州市廣陵區泰和農村小額貸款股份有限公司（一間於中國成立的股份有限公司，其H股現時於GEM上市，股份代號：8252）的獨立非執行董事。

## 公司秘書

**劉德成先生**（「劉先生」），37歲，於二零一六年一月二十五日獲委任為秘書。劉先生於二零零四年十一月於香港城市大學取得工商管理榮譽學士（會計）學位。彼於二零零九年三月獲香港會計師公會接納為會員。劉先生自二零零四年五月至二零一六年一月於多家大型註冊會計師事務所擁有逾十年的工作經驗。劉先生於二零一二年一月至二零一六年一月於德勤•關黃陳方會計師行審計部工作，最後擔任經理。

董事欣然呈列其報告連同本集團於本年度之經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司主要業務為投資控股。其附屬公司主要業務詳情載於綜合財務報表附註40。

## 業績及分配

本集團於本年度之業績及本公司及本集團於二零一八年十二月三十一日之事務狀況載於第56頁至第58頁的綜合財務報表中。

董事會並不建議派發本年度之末期股息。

## 業務回顧

本集團於本年度之業務回顧分別載於本年報第3頁的「主席報告」與第4頁至第10頁的「管理層討論及分析」二節。

## 儲備

本年度儲備變動載於本報告第59頁至第60頁之綜合權益變動表內。

## 可分派儲備

於二零一八年十二月三十一日，本公司根據開曼群島法例第22章公司法（一九六一年第3號法例，經綜合及修訂）計算之可分派儲備約為444.2百萬港元（二零一七年：470.5百萬港元）。

## 股本

本公司於本年度內股本之變動詳情載於綜合財務報表附註33。

## 可換股債券

本公司於本年度內可換股債券之變動詳情載於綜合財務報表附註32。

## 物業、廠房及設備及預付土地租賃款項

物業、廠房及設備及預付土地租賃款項於本年度內之變動詳情分別載於綜合財務報表附註16及18。

## 投資物業

本集團已重估其於二零一八年十二月三十一日的投資物業。於本年度內之變動詳情載於綜合財務報表附註17。

## 計息銀行借款

於二零一八年十二月三十一日之借款詳情載於綜合財務報表附註29。

## 慈善捐款

於本年度內，本集團並無作出任何慈善捐款。

## 五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績摘要以及資產及負債摘要載於本報告第152頁。

## 主要客戶及供應商

於本年度，本集團向最大客戶及五大客戶之銷售額分別佔本集團營業額之21%及36%。本集團自最大供應商及五大供應商之採購額則分別佔本集團採購額之13%及21%。

董事或彼等之任何聯繫人或任何本公司股東（「股東」）（據董事所深知，持有本公司已發行股本5%以上）概無於本集團五大客戶及供應商中擁有任何實益權益。

## 董事

於本年度內及直至本報告日期之董事為：

### 執行董事

顏奕先生（主席）

拿督蕭柏濤

陳長征先生

### 非執行董事

顏奕萍女士

封曉瑛女士（於二零一八年七月三十日辭任）

陳國鋼先生（於二零一八年八月三十一日辭任）

羅國榮先生（於二零一九年一月八日獲委任）

張碩女士（於二零一九年一月八日獲委任）

### 獨立非執行董事

湯木清先生

陳素權先生

黎瀛洲先生

## 董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立為期三年之服務合約，合約須由任何一方透過發出不少於三個月之書面通知終止，惟受有關服務合約之條款及條件所限。

各非執行董事（包括獨立非執行董事）已簽署委任函，固定任期為三年。

董事薪酬乃經參考彼等職責、責任及當時市況後釐定。

## 重大合約、交易及安排

於本年度內，概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立對本集團業務有重大關係之任何合約、交易或安排中擁有直接或間接重大權益。

於本年度內，本公司或其任何附屬公司與本公司或其任何附屬公司的控股股東並無訂立任何重大合約。

除上文所披露者外，於二零一八年股東週年大會（「股東週年大會」）上建議重選之董事概無訂立本公司不可於三年內免付補償（法定補償除外）而終止之合約。

## 董事履歷詳情

董事履歷詳情載於本報告第40頁至第42頁。

## 優先購買權

除聯交所另有規定外，組織章程細則或開曼群島（即本公司註冊成立所在司法權區）法律並無規定本公司須按比例向現有股東發售新股之優先購買權條文。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 充足公眾持股量

根據本公司可得公開查閱的資料及據董事所知，於本報告日期，本公司已維持足夠公眾持股量。

## 管理合同

於本年度內概無就有關本公司全部及任何部分業務訂立或存在管理及行政相關合同（僱傭合同除外）。

## 董事於本公司股份及相關股份之權益

於二零一八年十二月三十一日，董事於本公司及相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有記錄於須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部存置之登記冊內而須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例提述之登記冊內的權益或淡倉；或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

### 於本公司股份的好倉

姓名	身份	持有股份總數	持股百分比
顏奕先生	於受控法團的權益（附註）	1,900,000,000	54.44%

附註：

此等股份登記於Vertic Holdings Limited（「Vertic」）名下。Vertic為顏奕先生、顏奕真女士及顏奕萍女士分別實益擁有50%、25%及25%權益的公司。顏奕先生為顏奕真女士及顏奕萍女士的兄長。根據證券及期貨條例第XV部，顏奕先生被視為於Vertic持有的本公司股份中擁有權益。顏奕先生為Vertic的董事。

### 於本公司相聯法團Vertic的好倉

董事姓名	權益性質	所持相聯法團的股份數目	持倉	於相聯法團的持股概約百分比
顏奕先生	實益擁有人	500	好倉	50%
顏奕萍女士	實益擁有人	250	好倉	25%
拿督蕭柏濤	配偶權益（附註）	250	好倉	25%

附註：拿督蕭柏濤為顏奕真女士（實益擁有Vertic的25%股權）的配偶。根據證券及期貨條例第XV部，拿督蕭柏濤被視為於顏奕真女士實益擁有Vertic的25%股權中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，董事概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有記錄於須根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內的任何權益或淡倉；或根據GEM上市規則第5.45至5.67條知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，就董事所知，下列人士（上文所披露若干本公司董事的權益除外）於本公司的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露或須記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊內的權益或淡倉：

### 於股份之好倉

股東名稱／姓名	身份	股份數目	概約百分比
Vertic	實益擁有人	1,900,000,000 (附註1)	54.44%
鄭穎珊女士	配偶權益	1,900,000,000 (附註2)	54.44%
CMI Financial Holding Company Limited (「CMI Hong Kong」)	實益擁有人	690,000,000 (附註3)	19.77%
中民投亞洲資產管理有限公司 (前稱民生(上海)資產管理有限公司) (「中民投亞洲」)	受控法團的權益	690,000,000 (附註3)	19.77%
中國民生投資股份有限公司 (「中國民生投資」)	受控法團的權益	690,000,000 (附註3)	19.77%
中國東方資產管理公司(「中國東方」)	實益擁有人	310,000,000 (附註4)	8.88%

### 附註：

- Vertic為顏奕先生、顏奕真女士及顏奕萍女士分別實益擁有50%、25%及25%權益的公司。顏奕先生為顏奕真女士及顏奕萍女士的兄長。
- 鄭穎珊女士為顏奕先生的配偶。根據證券及期貨條例第XV部，鄭穎珊女士被視為於顏奕先生擁有權益的所有股份中擁有權益。
- 該等股份由CMI Hong Kong持有，CMI Hong Kong由中民投亞洲全資擁有，而中民投亞洲則由中國民生投資全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，中民投亞洲及中國民生投資均被視為於CMI Hong Kong持有的所有股份中擁有權益。
- 根據中國東方所提交的權益披露表格，其(i)於200,000,000股股份中擁有證券權益，及(ii)於其受控法團所持有的110,000,000股股份中被視為擁有權益。

## 於本公司可換股債券之相關股份之好倉：

可換股債券持有人名稱	身份	可換股 債券本金額	相關股份總數	佔本公司 已發行股本總數 概約百分比
CMI Hong Kong	實益擁有人	25,278,000港元	76,600,000	2.19%
中民投亞洲	受控法團的權益	25,278,000港元	76,600,000	2.19%
中國民生投資	受控法團的權益	25,278,000港元	76,600,000	2.19%

附註：該等相關股份由CMI Hong Kong持有。CMI Hong Kong由中民投亞洲全資擁有，而中民投亞洲則由中國民生投資全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，中民投亞洲及中國民生投資均被視為於CMI Hong Kong持有之所有相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，就董事所知，概無任何其他人士擁有或被視為於本公司股份、相關股份或債權證中擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露，或直接或間接持有於所有情況下附帶權利可於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上之權益。

## 須披露其權益的其他人士的權益及淡倉

除上文所披露者外，於二零一八年十二月三十一日，就董事所知，概無人士或公司（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉，及須記入根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊內的權益及／或淡倉。

## 競爭權益

於本年度內任何時間及直至本報告日期（包括該日），除本集團之業務外，董事概無於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有權益。

## 購股權計劃

本公司於二零一四年六月二十日採納的購股權計劃（「購股權計劃」）的主要條款載列如下：

### 目的

購股權計劃旨在鼓勵或獎賞合資格人士對本集團所作出的貢獻及／或使本集團能夠聘請及挽留優秀僱員及吸引對本集團或本集團持有其任何股權的任何實體（「投資實體」）具價值的人力資源。

### 參與者

根據購股權計劃的條文，董事會有權於採納購股權計劃日期起10年期間內任何時間及不時向以下任何類別的人士作出要約：

- (1) 本公司、其任何附屬公司及任何投資實體的任何僱員（不論全職或兼職僱員）；
- (2) 本公司、其任何附屬公司或任何投資實體的任何董事（包括執行、非執行及獨立非執行董事）；
- (3) 本集團的任何成員公司或任何投資實體的任何商品或服務供應商；
- (4) 本集團或任何投資實體的任何客戶；及
- (5) 任何向本集團或任何投資實體提供研究、開發或其他技術支援的任何顧問、諮詢人士、經理、高級職員或實體。

## 可供發行股份總數

- (1) 因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出而有待行使的全部尚未行使購股權獲行使而可能發行的最高本公司股份（「股份」）數目，合共不得超過不時已發行股份總數的30%。
- (2) 未經本公司股東（「股東」）事先批准，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份總數，不得超過已發行股份總數的10%。

於二零一八年十二月三十一日，根據購股權計劃可供授出的尚未行使購股權數目為349,000,000份購股權，可認購佔已發行股份數目10%的股份。

## 各參與者的最高限額

除非獲得股東的事先批准，否則於任何12個月期間因已授予及可能授予任何參與者的購股權獲行使而已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份的1%（就關連人士而言，不得超過已發行股份的0.1%或價值不得超過5百萬港元）。

## 購股權接納及行使期限

向參與者作出的購股權要約須於自本公司發出的要約函件所訂明日期（「要約日期」）起計21日內支付1港元後接納。購股權可於將由董事會釐定及通知的期限屆滿前任何時間全部或部分行使，惟該期限不得超過自要約日期起計10年。

除非董事會另行釐定及作出要約時要約函件另有訂明，否則於行使購股權前承授人毋須達致任何表現目標，亦無規定購股權可獲行使前須持有的最短期限。

## 認購價

購股權計劃項下任何股份的認購價由董事會釐定，最低價格須為下列三者中的最高者：(i)股份於要約日期的收市價；(ii)股份於緊接要約日期前五個營業日的平均收市價；及(iii)股份於要約日期的面值。

## 購股權計劃的期限

購股權計劃的有效期限為自於二零一四年六月二十日採納購股權計劃之日起計10年。

於本年度內，並無授出購股權，且根據購股權計劃授出的任何購股權（如有）亦無變動。

## 董事購買股份或債權證的權利

本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使董事於本年度內任何時間或於本年度年末可藉購買本公司或任何其他法團公司之股份或債權證而獲利。

## 重大關聯方交易

有關關聯方交易之詳情披露於綜合財務報表附註35內，該等關聯方交易概無構成根據GEM上市規則須予披露之關連交易。

## 不競爭契據

本公司的控股股東於二零一四年六月二十日為本公司利益訂立一份不競爭契據（「不競爭契據」，載於招股章程關連交易及與控股股東的關係一節）。控股股東已確認彼等遵守不競爭契據項下所作出的一切承諾。

## 稅項減免及豁免

董事並不知悉股東因持有本公司證券而可享有任何稅務減免及豁免。

## 企業管治

董事認為，本公司已於本年度遵守GEM上市規則附錄十五所載之企業管治常規守則。企業管治報告載於本報告第31頁至第39頁。

## 核數師

本年度之財務報表已獲香港立信德豪會計師事務所有限公司審核，其將於二零一八年股東週年大會上退任，惟彼符合資格且願意獲續聘。本公司將於二零一八年股東週年大會上提呈一項決議案，以續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司，並授權董事釐定其酬金。

代表董事會

主席兼執行董事

顏奕

香港，二零一九年三月二十九日

致華星控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審核列載於第56頁至第150頁有關華星控股有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表，與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，上述綜合財務報表已根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）在所有重大方面公平地反映了 貴集團於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況和 貴集團截至該日止年度的財務表現及綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥善編製。

## 意見基礎

我們已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港核數準則（「香港核數準則」）進行審核。我們就該等準則承擔的責任在本報告「核數師就審核綜合財務報表承擔的責任」部分中進一步闡述。根據香港會計師公會的《職業會計師道德守則》（「守則」），我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他職業道德責任。我們相信，我們所獲得的審核證據能充分及適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 關鍵審核事項

關鍵審核事項是指根據我們的專業判斷，認為對本年度綜合財務報表的審核最為重要的事項。該等事項是在我們審核整體綜合財務報表及出具意見時處理的事項。我們不會對該等事項單獨發表意見。

### 酒店樓宇及投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註16及17。

由於酒店樓宇及投資物業的公平值乃根據須由管理層作出大量判斷、假設、估計的多項假設資料及其他假設資料而釐定，故 貴集團分類為物業、廠房及設備的酒店樓宇以及投資物業的估值對我們的審核而言實屬重要。酒店樓宇公平值的主要假設資料為房租、入住率及貼現率。投資物業公平值的主要假設資料為規模、時間和交通方便程度。

我們的回應：

我們就酒店樓宇及投資物業的估值進行的主要審核程序包括：

- 評核估值師的客觀性及能力並評估彼等的職責範疇；
- 根據我們對有關業務及行業的知識評估所使用的方法及關鍵假設的適當性；及
- 整合假設資料及憑證，例如過往財務資料、獲批准預算，並考量該等預算的合理性。

## 關鍵審核事項（續）

### 於一家聯營公司的權益減值

請參閱綜合財務報表附註19。

由於本集團於一家聯營公司的權益對本集團整體綜合財務報表而言至關重要，加上管理層就於一家聯營公司的權益作出減值評估時涉及判斷，故我們將於一家聯營公司的權益的減值評估識別為關鍵審核事項。

該聯營公司主要於中國內地從事旅遊景點營運、酒店及餐飲服務業務。該聯營公司於年內的業務表現未如預期，而該聯營公司經營所在的旅遊景點出現變化，產生不利影響。此被視為於一家聯營公司的權益的減值指標。

管理層估計於一家聯營公司的權益的可收回金額為使用價值或公平值減出售成本的較高者。使用價值乃根據折現現金流量預測釐定。於釐定折現現金流量模型所用的關鍵假設（如收入增長、單位價格及折現率）時，需要作出重大判斷。本集團亦於必要時委聘獨立外部估值師參與若干使用價值評估。根據減值評估的結果，於一家聯營公司的權益並無減值。

我們的回應：

我們就評估管理層對於本集團於一家聯營公司的權益的減值評估所作判斷的主要審核程序包括：

- 評估獨立外部估值師是否力足勝任、其能力及客觀性；
- 在我們內部估值專家的協助下，我們評估估值方法的適當性及現金流量預測所採用關鍵假設的合理性；
- 評估管理層於其折現現金流量預測所用關鍵輸入值及假設的合理性；及比較現金流量預測與支持證據，並參考該聯營公司的未來前景以及我們對有關行業及業務的知識評估合理性；及
- 就減值評估所採用的關鍵假設進行敏感度分析，以了解假設中的合理變化對估計可收回金額的影響。

### 已購買分類為應收款項的不良債務資產賬面值

參閱綜合財務報表附註23。

已購買分類為應收款項的不良債務資產賬面值主要取決於預測收回情況及確定不良資產可變現淨值的回報率。由於牽涉的金額重大，且關鍵假設有著固有主觀性及難以可靠計量該等假設（包括估計回報率及預測現金收回情況），故我們專注於此方面並視之為關鍵審核事項。

我們的回應：

我們就已購買不良債務資產賬面值的主要審核程序如下：

- 測試用於計算已購買不良債務資產賬面值的模型的數學準確性；
- 檢查及確認在不良債務資產年期內的已釐定回報率；及
- 評估並質疑關鍵前瞻性假設，包括預測現金收回情況。

## 年度報告內的其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括 貴公司年報內所包含的資料，但不包括綜合財務報表及我們就此作出的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對其他資料發表任何形式的保證結論。

在我們審核綜合財務報表時，我們的責任是閱讀其他資料，並在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中所了解的情況有重大抵觸或者似乎有重大錯誤陳述。基於我們已執行的工作，倘我們認為其他資料有重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事負責根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定，編製及公平地反映該等綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必須的內部控制負責。

編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基準，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

董事亦負責監督 貴集團的財務報告過程。審核委員會協助董事就此履行彼等的責任。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是合理確定此等綜合財務報表整體而言是否不存在由於欺詐或者錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出包含審核意見的核數師報告。我們按照聘用條款僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們無須就本報告內容向任何其他人士負責或承擔責任。

合理確定屬高層次的核證，但不能擔保根據《國際審計準則》進行的審核工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表做出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

我們根據《國際審計準則》進行審核的工作之一，是運用職業判斷，在整個審核過程中保持職業懷疑態度。我們也：

- 識別及評估綜合財務報表中由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應這些風險設計及執行審核程序，獲取充足及適當的審核憑證為我們的意見提供基礎。由於欺詐可能涉及串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險比未能發現由於錯誤而導致出現重大錯誤陳述的風險更高。
- 瞭解與審核有關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非旨在對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估所採用會計政策是否適當，由董事所作出的會計估計及相關披露是否合理。

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任（續）

- 對董事採用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據所獲取的審核憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘若我們總結認為存在重大不確定因素，我們需要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論是基於截至核數師報告日止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不再持續經營。
- 評估綜合財務報表（包括資料披露）的整體列報方式、結構及內容，以及綜合財務報表是否已公允地反映及列報相關交易及事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足適當的審核憑證，以就綜合財務報表發表意見。我們須負責指導、監督和執行 貴集團的審核工作。我們須為我們的審核意見承擔全部責任。

我們就審核工作的計劃範圍和時間以及重大審核發現（包括我們審核過程中發現的內部控制中之任何重大缺陷）及其他事項與審核委員會進行溝通。

我們亦向審核委員會作出聲明，確認我們已遵守有關獨立性的道德要求，並就所有被合理認為可能影響核數師獨立性的關係和其他事宜以及相關保障措施（如適用），與審核委員會溝通。

我們通過與董事溝通，確認哪些是對本期綜合財務報表審核工作的最重要事項，即關鍵審核事項。除非法律或法規不允許公開披露此等事項，或在極端罕見的情況下，我們認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超過公眾知悉此等事項的利益而不應在本報告中予以披露，否則我們會在核數師報告中描述此等事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

李家樑

執業證書號碼P01220

香港，二零一九年三月二十九日

# 綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年 港元	二零一七年 港元
收入	7	<b>60,628,594</b>	66,017,970
銷售成本		<b>(15,513,071)</b>	(17,420,382)
毛利		<b>45,115,523</b>	48,597,588
其他收益	8	<b>3,551,575</b>	769,277
其他收益及虧損	9	<b>(138,863)</b>	–
銷售開支		<b>(2,197,330)</b>	(1,629,216)
行政開支		<b>(40,880,624)</b>	(35,096,206)
財務成本	10	<b>(8,221,511)</b>	(6,467,893)
投資物業公平值變動收益	17	<b>5,393,060</b>	2,137,386
應佔一家聯營公司業績	19	<b>(510,484)</b>	11,193,631
除所得稅開支前溢利	11	<b>2,111,346</b>	19,504,567
所得稅開支	13	<b>(5,164,118)</b>	(8,346,065)
年內(虧損)/溢利		<b>(3,052,772)</b>	11,158,502
將不會重新分類至損益的其他全面收益/(開支)：			
重估物業之收益		<b>395,239</b>	4,625
有關重估物業收益之稅項開支		<b>(67,191)</b>	(786)
應佔一家聯營公司的其他全面收益		<b>977,670</b>	767,921
隨後可重新分類至損益的其他全面(開支)/收益：			
換算外國業務的匯兌差額		<b>(20,783,385)</b>	12,718,921
現金流量對沖虧損		<b>(3,968,118)</b>	–
年內其他全面(開支)/收益(已扣除稅項)		<b>(23,445,785)</b>	13,490,681
年內全面(開支)/收益總額		<b>(26,498,557)</b>	24,649,183
以下各方應佔(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		<b>(3,253,782)</b>	11,047,089
非控股權益		<b>201,010</b>	111,413
		<b>(3,052,772)</b>	11,158,502
以下各方應佔全面(開支)/收益總額：			
本公司擁有人		<b>(26,363,031)</b>	24,525,718
非控股權益		<b>(135,526)</b>	123,465
		<b>(26,498,557)</b>	24,649,183
每股(虧損)/盈利	14		
— 基本(每股港仙)		<b>(0.093)</b>	0.317
— 攤薄(每股港仙)		<b>(0.093)</b>	0.310

# 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	<b>442,567,556</b>	270,592,920
投資物業	17	<b>172,166,917</b>	171,116,397
預付租賃付款	18	<b>76,395,966</b>	79,587,028
於一家聯營公司的權益	19	<b>46,066,984</b>	48,102,571
工程預付款	20	<b>3,108,892</b>	75,157,291
收購土地按金	21	<b>1,418,751</b>	5,839,482
分類為應收款項的不良債務資產	23	<b>41,654,350</b>	75,762,165
非流動資產總值		<b>783,379,416</b>	726,157,854
<b>流動資產</b>			
酒店存貨	22	<b>167,975</b>	140,863
分類為應收款項的不良債務資產	23	<b>70,223,599</b>	52,495,298
貿易及其他應收款項	24	<b>8,049,478</b>	5,489,845
應收一家聯營公司款項	19	<b>702,733</b>	22,458,524
現金及現金等價物	25	<b>165,255,807</b>	60,018,281
流動資產總值		<b>244,399,592</b>	140,602,811
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	26	<b>76,434,943</b>	23,399,473
融資租賃承擔	27	<b>171,159</b>	201,514
應付附屬公司一名非控股股東款項	28	<b>8,448,206</b>	8,485,210
應付一名董事款項	28	<b>123,756,917</b>	119,154,366
計息銀行借款	29	<b>188,081,306</b>	83,983,124
稅項撥備		<b>5,427,754</b>	5,720,586
衍生金融工具	31	<b>1,466,587</b>	–
流動負債總額		<b>403,786,872</b>	240,944,273
流動負債淨額		<b>(159,387,280)</b>	(100,341,462)
資產總值減流動負債		<b>623,992,136</b>	625,816,392

# 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	26	<b>8,132,163</b>	—
融資租賃承擔	27	<b>308,219</b>	86,913
計息銀行借款	29	<b>120,797,387</b>	110,653,438
遞延稅項負債	30	<b>22,736,190</b>	21,358,875
衍生金融工具	31	<b>2,455,330</b>	—
可換股債券	32	<b>19,890,219</b>	17,546,020
非流動負債總額		<b>174,319,508</b>	149,645,246
<b>資產淨值</b>		<b>449,672,628</b>	476,171,146
<b>權益</b>			
股本	33	<b>3,490,000</b>	3,490,000
儲備		<b>440,671,365</b>	467,034,396
非控股權益		<b>444,161,365</b>	470,524,396
		<b>5,511,263</b>	5,646,750
<b>權益總額</b>		<b>449,672,628</b>	476,171,146
代表董事會			

顏奕

拿督蕭柏濤

# 綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本 港元	股份溢價 港元 (附註a)	酒店物業		換算儲備 港元 (附註d)	可換股		保留盈利 港元	總計 港元	非控股權益 港元	權益總額 港元
			重估儲備 港元 (附註b)	其他儲備 港元 (附註c)		債券儲備 港元 (附註e)	對沖儲備 港元 (附註f)				
於二零一七年一月一日	3,490,000	333,122,249	65,899,396	2,014,251	(30,050,403)	10,698,249	-	60,824,936	445,998,678	5,523,285	451,521,963
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	11,047,089	11,047,089	111,413	11,158,502
其他全面收益/(開支)											
- 重估物業之收益	-	-	4,625	-	-	-	-	-	4,625	-	4,625
- 有關重估物業收益之稅項開支	-	-	(786)	-	-	-	-	-	(786)	-	(786)
- 應佔一家聯營公司其他全面收益	-	-	767,921	-	-	-	-	-	767,921	-	767,921
- 換算外國業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	12,706,869	-	-	-	12,706,869	12,052	12,718,921
年內全面收益總額	-	-	771,760	-	12,706,869	-	-	11,047,089	24,525,718	123,465	24,649,183
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	3,490,000	333,122,249	66,671,156	2,014,251	(17,343,534)	10,698,249	-	71,872,025	470,524,396	5,646,750	476,171,146
年內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	(3,253,782)	(3,253,782)	201,010	(3,052,772)
其他全面收益/(開支)											
- 重估物業之收益	-	-	395,239	-	-	-	-	-	395,239	-	395,239
- 有關重估物業收益之稅項開支	-	-	(67,191)	-	-	-	-	-	(67,191)	-	(67,191)
- 應佔一家聯營公司其他全面收益	-	-	977,670	-	-	-	-	-	977,670	-	977,670
- 換算外國業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(20,446,849)	-	-	-	(20,446,849)	(336,536)	(20,783,385)
- 現金流量對沖虧損	-	-	-	-	-	-	(3,968,118)	-	(3,968,118)	-	(3,968,118)
年內全面收益/(開支)總額	-	-	1,305,718	-	(20,446,849)	-	(3,968,118)	(3,253,782)	(26,363,031)	(135,526)	(26,498,557)
- 向一家附屬公司一名非控股 股東發行的股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	39	39
於二零一八年十二月三十一日	3,490,000	333,122,249	67,976,874	2,014,251	(37,790,383)	10,698,249	(3,968,118)	68,618,243	444,161,365	5,511,263	449,672,628

附註：

- a. 本集團之股份溢價賬指按溢價發行股份所產生之溢價。
- b. 酒店物業重估儲備指重估本集團及聯營公司酒店樓宇（投資物業除外）所產生之收益。
- c. 本集團其他儲備指本公司已發行股份面值與根據於二零一四年六月二十日生效的集團重組所收購附屬公司已發行股本面值總額之間的差額。其他儲備亦產生自收購附屬公司之額外權益（指代價公平值與所收購之附屬公司額外權益應佔資產淨值賬面值之間的差額）。
- d. 匯兌儲備包括換算功能貨幣有別於本集團呈列貨幣的海外經營業務的財務報表時所產生的全部匯兌差額。
- e. 可換股債券儲備指發行可換股債券的所得款項扣除發行開支後與權益部分（即將債券轉換為股本的選擇權）有關的金額。
- f. 對沖儲備包括現金流量對沖儲備。現金流量對沖儲備乃用於確定被指定且符合標準作為現金流量對沖的衍生工具收益或虧損的有效部分。有關金額其後會重新分類至損益（倘適用）。

# 綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
除所得稅開支前溢利		<b>2,111,346</b>	19,504,567
就下列各項作出調整：			
財務成本	10	<b>8,221,511</b>	6,467,893
利息收入	8	<b>(211,657)</b>	(39,436)
物業、廠房及設備折舊	11	<b>10,810,082</b>	11,127,667
出售物業、廠房及設備收益	9	<b>(156,915)</b>	–
撇銷物業、廠房及設備	9	<b>295,778</b>	–
投資物業公平值變動收益	17	<b>(5,393,060)</b>	(2,137,386)
壞賬撇銷	11	<b>203,231</b>	11,638
預付租賃付款攤銷	11	<b>1,589,774</b>	1,554,880
應佔一家聯營公司業績	19	<b>510,484</b>	(11,193,631)
不良債務資產產生的利息收入	7	<b>(9,953,539)</b>	(17,170,802)
		<b>8,027,035</b>	8,125,390
酒店存貨增加		<b>(29,938)</b>	(35,257)
不良債務資產的現金收入		<b>20,098,320</b>	2,305,879
貿易及其他應收款項增加		<b>(2,742,645)</b>	(1,193,844)
貿易及其他應付款項(減少)/增加		<b>(11,186,320)</b>	4,362,704
經營所得現金淨額		<b>14,166,452</b>	13,564,872
已付所得稅		<b>(3,282,604)</b>	(284,144)
經營活動所得現金流量淨額		<b>10,883,848</b>	13,280,728
<b>投資活動所得現金流量</b>			
已收利息		<b>211,657</b>	39,436
購買物業、廠房及設備付款		<b>(40,502,098)</b>	(39,692,931)
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>3,115,787</b>	–
收購投資物業付款		<b>(382,939)</b>	–
工程預付款		<b>(2,424,337)</b>	(4,643,020)
收購土地已付按金		<b>(1,671,577)</b>	–
收購不良債務資產		–	(125,555,116)
應收一家聯營公司款項減少/(增加)		<b>21,420,282</b>	(4,266,113)
投資活動所用現金淨額		<b>(20,233,225)</b>	(174,117,744)

# 綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>融資活動所得現金流量</b>			
應付一名董事款項增加		<b>6,406,685</b>	109,023,006
償還融資租賃負債		<b>(267,705)</b>	(185,086)
借款的所得款項		<b>145,586,473</b>	9,073,032
償還借款		<b>(9,382,188)</b>	(31,201,290)
應付一家關聯公司款項減少		–	(50,000,000)
應付附屬公司一名非控股股東款項增加		<b>472,761</b>	–
已付利息		<b>(10,865,253)</b>	(6,776,803)
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<b>131,950,773</b>	29,932,859
<b>現金及現金等價物增加／(減少) 淨額</b>		<b>122,601,396</b>	(130,904,157)
年初現金及現金等價物		<b>42,759,995</b>	174,437,460
匯率變動對現金及現金等價物的影響		<b>(105,584)</b>	(773,308)
年末現金及現金等價物		<b>165,255,807</b>	42,759,995
現金及現金等價物結餘分析：			
手頭現金及銀行結餘	25	<b>165,255,807</b>	60,018,281
銀行透支	29	–	(17,258,286)
		<b>165,255,807</b>	42,759,995

## 1. 公司資料

華星控股有限公司（「本公司」）於二零一二年五月十五日根據開曼群島法律第22章公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands，而其香港主要營業地點位於香港上環干諾道中168-200號信德中心西翼35樓3503室。

本公司的普通股（「股份」）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）GEM上市。

間接及最終控股公司為Vertic Holdings Limited，其為一家於英屬處女群島註冊成立的公司。

本公司的主要業務為投資控股。本公司附屬公司主要業務的詳情載列於綜合財務報表附註40。

綜合財務報表已於二零一九年三月二十九日獲本公司董事會批准及授權刊發。

## 2. 採納國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）

### (a) 採納新訂／經修訂國際財務報告準則－於二零一八年一月一日生效

本集團於二零一八年一月一日開始的年度報告期間首次應用以下準則及修訂本：

國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進	國際財務報告準則第1號首次採納國際財務報告準則之修訂本
國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進	國際會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資之修訂本
國際財務報告準則第2號之修訂本	以股份為基礎之支付交易之分類及計量
國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入
國際財務報告準則第15號之修訂本	來自客戶合約之收入（國際財務報告準則第15號之澄清）
國際財務報告準則第40號之修訂本	轉撥投資物業
國際財務報告詮釋委員會－詮釋第22號	外幣交易及預付代價

### **國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進－國際財務報告準則第1號首次採納國際財務報告準則之修訂本**

根據年度改進過程頒佈之此等修訂本對現時並不清晰之多項準則作出細微且並不急切之修訂，其中包括國際財務報告準則第1號首次採納國際財務報告準則之修訂本，當中刪去與已結束因而不再適用之會計期間有關的過渡條文豁免。

由於過渡條文豁免的有關期間經已結束，故採納此等修訂本對本財務報表並無影響。

## 2. 採納國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

### (a) 採納新訂／經修訂國際財務報告準則－於二零一八年一月一日生效（續）

#### *國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進－國際會計準則第28號於聯營公司及合營企業之投資之修訂本*

根據年度改進過程頒佈之此等修訂對現時並不清晰之多項準則作出細微且並不急切之修訂，其中包括國際會計準則第28號於聯營公司及合營企業投資之修訂本，當中澄清風險資本機構可在選擇按公平值計量其聯營公司或合營企業時，選擇對每間聯營公司或合營企業獨立作出。

由於本集團並非風險資本機構，故採納此等修訂本對本財務報表並無影響。

#### *國際財務報告準則第2號之修訂本－以股份為基礎之支付交易之分類及計量*

有關修訂本規定歸屬及非歸屬條件對以現金結算以股份為基礎之支付計量之影響之會計處理；預扣稅責任具有淨額結算特徵之以股份為基礎之支付交易；及交易類別由現金結算變更為權益結算之以股份為基礎之支付條款及條件之修訂。

由於本集團並無任何以現金結算以股份為基礎之支付交易，且並無預扣稅具有淨額結算特徵之以股份為基礎之支付交易，故採納此等修訂本對本財務報表並無影響。

### A. 國際財務報告準則第9號－金融工具

#### (i) 金融工具的分類及計量

國際財務報告準則9號於二零一八年一月一日或以後開始的年度期間取代國際會計準則第39號金融工具：確認及計量，合併金融工具會計之所有三個方面：(1)分類及計量；(2)減值及(3)對沖會計。自二零一八年一月一日起採納國際財務報告準則第9號已導致本集團會計政策及簡明綜合中期財務報表所確認的金額產生變動。

國際財務報告準則第9號遵照國際會計準則第39號項下金融負債之確認、分類及計量規定，惟指定按公平值計入損益之金融負債除外，而負債信貸風險變動引致之公平值變動金額於其他全面收益確認，除非會產生或擴大會計錯配風險則作別論。此外，國際財務報告準則第9號保留國際會計準則第39號有關終止確認金融資產及金融負債的規定。然而，其取消了原來國際會計準則第39號中持至到期金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融資產的金融資產類別。採納國際財務報告準則第9號並不會對本集團有關金融負債及衍生金融工具的會計政策造成重大影響。國際財務報告準則第9號對本集團金融資產分類及計量的影響載列如下。

## 2. 採納國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

### (a) 採納新訂／經修訂國際財務報告準則－於二零一八年一月一日生效（續）

#### A. 國際財務報告準則第9號－金融工具（續）

##### (i) 金融工具的分類及計量（續）

根據國際財務報告準則第9號，除若干貿易應收款項（根據國際財務報告準則第15號，貿易應收款項並無包括重大的融資成分）外，實體於初步確認時，將按公平值計量金融資產，倘並非按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）的金融資產，則另加交易成本。金融資產分類為：(i)按攤銷成本（「攤銷成本」）計量的金融資產；(ii)按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）的金融資產；或(iii)按公平值計入損益（如上述定義）。根據國際財務報告準則第9號的金融資產分類一般根據兩個準則：(i)管理金融資產的業務模式及(ii)其合約現金流特徵（「僅為支付本金及利息」準則，亦稱為「SPPI準則」）。根據國際財務報告準則第9號，內含衍生工具無須與主體金融資產分開列示。取而代之，混合式金融工具分類時須整體評估。

當金融資產同時符合以下條件，且並無指定按公平值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 該金融資產由一個旨在通過持有金融資產收取合約現金流量的業務模式所持有；及
- 該金融資產的合約條款於特定日期可提高現金流量，而該現金流量符合僅支付本金及利息標準。

倘債務投資同時符合以下條件，且並非指定按公平值計入損益，則該債務投資按公平值計入其他全面收益：

- 該債務投資由一個旨在通過收取合約現金流量及銷售金融資產的業務模式所持有；及
- 該金融資產的合約條款於特定日期可提高現金流量，而該現金流量符合僅支付本金及利息標準。

於初次確認並非持作買賣用途的股本投資時，本集團可不可撤回地選擇於其他全面收益中呈列投資公平值的後續變動。該選擇乃按投資逐項作出。所有其他上述並非分類為攤銷成本計量或按公平值列入其他全面收益的金融資產，均分類為按公平值計入損益。此包括所有衍生金融資產。於初次確認時，本集團可不可撤回地指定金融資產（於其他方面符合按攤銷成本計量或按公平值列入其他全面收益的規定）為按公平值計入損益，前提是有關指定可消除或大幅減少會計錯配發生。

## 2. 採納國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

### (a) 採納新訂／經修訂國際財務報告準則－於二零一八年一月一日生效（續）

#### A. 國際財務報告準則第9號－金融工具（續）

##### (i) 金融工具的分類及計量（續）

於二零一八年一月一日，過渡至國際財務報告準則第9號對保留盈利的年初結餘並無任何重大影響。

以下會計政策將適用於本集團的金融資產如下：

**攤銷成本** 按攤銷成本計量的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認的任何收益於損益確認。

下表就本集團於二零一八年一月一日各金融資產類別概述國際會計準則第39號之原始計量之類別及國際財務報告準則第9號之新訂計量之類別：

金融資產	根據國際會計	根據國際財務	根據國際會計	根據國際財務
	準則第39號的 原有類別	報告準則第9號的 新類別	準則第39號 於二零一七年 十二月三十一日 的賬面值 港元	報告準則第9號 於二零一八年 一月一日 的賬面值 港元
分類為應收款項的不良債務資產	貸款及應收款項	攤銷成本	128,257,463	128,257,463
貿易及其他應收款項	貸款及應收款項	攤銷成本	5,489,845	5,489,845
應收一家聯營公司款項	貸款及應收款項	攤銷成本	22,458,524	22,458,524
現金及現金等價物	貸款及應收款項	攤銷成本	60,018,281	60,018,281

##### (ii) 金融資產減值

採納國際財務報告準則第9號已變更本集團的減值模式，將「預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式」取代國際會計準則第39號的「已產生虧損模式」。國際財務報告準則第9號要求本集團較國際會計準則第39號就貿易應收款項、按攤銷成本計量的金融資產及合約資產提早確認預期信貸虧損。現金及現金等價物須受預期信貸虧損模式所限，惟本期間的減值並不重大。

根據國際財務報告準則第9號，虧損撥備按以下其中一項基準計量：(1)12個月預期信貸虧損：此乃於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所產生的預期信貸虧損；及(2)年限內預期信貸虧損：此乃於金融工具預計年內所有可能發生的違約事件所產生的預期信貸虧損。

## 2. 採納國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

### (a) 採納新訂／經修訂國際財務報告準則－於二零一八年一月一日生效（續）

#### A. 國際財務報告準則第9號－金融工具（續）

##### (ii) 金融資產減值（續）

###### 預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額。該差額其後按資產原有實際利率的近似值貼現。

本集團採用國際財務報告準則第9號簡化法計量貿易應收款項及合約資產虧損撥備，並根據年限內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已設立根據本集團過往信貸虧損經驗計算的撥備矩陣，並按債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損以12個月預期信貸虧損為基準。12個月預期信貸虧損乃於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所產生的部分年限內預期信貸虧損。然而，倘信貸風險自發生以來大幅增加，則撥備將以年限內預期信貸虧損為基準。當釐定金融資產的信貸風險是否自初步確認後大幅增加及於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及毋須付出過多成本或努力即可獲得的合理可靠資料。此包括根據本集團過往經驗及知情信貸評估作出的定量及定性資料分析，並包括前瞻性資料。

本集團假定，倘金融資產逾期超過3個月，則該金融資產的信貸風險大幅增加。

本集團認為金融資產於下列情況下為違約：(1) 借款人不大可能在本集團無追索權採取行動（例如：變現抵押）（如持有）的情況下向本集團悉數支付其信貸義務；或(2) 該金融資產逾期超過3個月。

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

###### 預期信貸虧損的呈列

按攤銷成本計量的金融資產虧損撥備自資產賬面總額扣除。按公平值計入其他全面收益的債務投資虧損撥備於其他全面收益確認，而非扣減資產賬面值。

## 2. 採納國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

### (a) 採納新訂／經修訂國際財務報告準則－於二零一八年一月一日生效（續）

#### A. 國際財務報告準則第9號－金融工具（續）

##### (ii) 金融資產減值（續）

##### 預期信貸虧損模式的影響－貿易應收款項及合約資產減值

如上所述，本集團應用國際財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，於所有貿易應收款項及合約資產採用年限內預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項及合約資產已根據應佔信貸風險特點及逾期天數分類。合約資產與貿易應收款項具有大部分相同的風險。於二零一八年一月一日的貿易應收款項及合約資產虧損撥備乃釐定如下：

	預期信貸虧損率 (%)	賬面總額 (港元)	虧損撥備 (港元)
即期	–	968,277	–
逾期1個月內	3%	419,901	12,597
逾期1至3個月	3%	66,595	1,998
逾期3至12個月	7%	34,717	2,430
總額		1,489,490	17,025

##### 預期信貸虧損模式的影響－其他應收款項及應收一家聯營公司款項減值

本集團應用一般方法計量其他應收款項之預期信貸虧損。於二零一八年一月一日過渡至國際財務報告準則第9號後，其他應收款項之預期信貸虧損之增加並不重大。應收一家聯營公司款項被認為具有較低信貸風險，倘該聯營公司有較低違約風險且有穩健履行其近期合約現金流量義務之能力。

##### 預期信貸虧損模式的影響－分類為應收款項的不良債務資產減值

本集團僅須於初步確認時確認年限內預期信貸虧損之累計變動，作為購入信貸減值金融資產之虧損撥備。即使年限內預期信貸虧損的利好變動高於先前於損益內確認為減值虧損的金額（如有），年限內預期信貸虧損的利好變動仍確認為減值收益。經濟及政治環境的變化直接影響抵押品的價值及流動性。於評估年限內預期信貸虧損時，本集團會將經濟及政治環境的變化作為前瞻性因素納入考慮。董事總結認為，概率加權結果對本集團而言並不重大。

##### 預期信貸虧損模式的影響－現金及現金等價物

現金及現金等價物被視為具有較低信貸風險。所確認的虧損撥備限於12個月預期信貸虧損，並被視為對本集團而言並不重大。

董事認為，於二零一八年一月一日，貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損模式下的減值並不重大，而於二零一八年一月一日，並無對保留盈利作出調整（有關過渡性條文請參閱下文附註(iv)）。

## 2. 採納國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

### (a) 採納新訂／經修訂國際財務報告準則－於二零一八年一月一日生效（續）

#### A. 國際財務報告準則第9號－金融工具（續）

##### (iii) 對沖會計

於二零一八年一月一日，由於本集團並無於對沖關係中應用對沖會計，故國際財務報告準則第9號項下的對沖會計並無對本集團造成任何影響。

##### (iv) 過渡安排

本集團已應用國際財務報告準則第9號的過渡性條文，以使國際財務報告準則第9號全面獲採納而毋須重列比較資料。因此，新預期信貸虧損規則產生的重新分類及調整並無於二零一七年十二月三十一日的財務狀況表中反映，惟已於二零一八年一月一日的財務狀況表中確認。其指採納國際財務報告準則第9號產生的金融資產與金融負債的賬面值差異於二零一八年一月一日的保留盈利及儲備確認（如有）。因此，二零一七年呈列的資料並不反映國際財務報告準則第9號的規定，惟反映國際會計準則第39號的規定。

#### B. 國際財務報告準則第15號－來自客戶合約之收入

國際財務報告準則第15號取代國際會計準則第11號建築合約、國際會計準則第18號收益及相關詮釋。國際財務報告準則第15號建立五步模式，以將客戶合約收益列賬。根據國際財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶交換轉讓的商品或服務所得代價之金額確認。

本集團已採用累計影響法採納國際財務報告準則第15號（無可行權宜方法）。本集團已將初次應用國際財務報告準則第15號的累計影響確認為於初次應用日期（即二零一八年一月一日）對保留盈利期初結餘的調整。因此，二零一七年呈列的財務資料並未重新呈列。

	國際會計準則 第18號賬面值 二零一七年 十二月三十一日 港元	重新分類 港元	國際財務報告準則 第15號賬面值 二零一八年 一月一日 港元
貿易應收款項	1,489,490	(61,369)	1,428,121
合約資產	–	61,369	61,369
預收款項	6,223,815	(218,862)	6,004,953
合約負債	–	218,862	218,862

有關本集團不同貨品及服務的重大新會計政策及過往會計政策變動性質的詳情載列如下。

## 2. 採納國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

### (a) 採納新訂／經修訂國際財務報告準則－於二零一八年一月一日生效（續）

#### B. 國際財務報告準則第15號－來自客戶合約之收入（續）

##### (i) 酒店客房服務

本集團已確定，酒店賓客之酒店客房服務合約或會存在一項或兩項履約責任，包括提供酒店客房服務及提供免費早餐。就酒店客房服務而言，本集團已確定客戶同時收取並使用本集團履約所帶來的利益，因此本集團認定該服務應於一段時間內確認。

就有關免費早餐之履約責任，本集團已確定客戶於本集團向其供應早餐時取得對早餐的控制。因此，收入於客戶食用完早餐時確認。發票於酒店賓客退房後開立，且須同時結清付款。

有關酒店客房服務之未開具發票金額及預收款項金額分別呈列為合約資產及合約負債。

國際財務報告準則第15號對本集團的會計政策並無重大影響。然而，於採納國際財務報告準則第15號後，本集團須將貿易應收款項及預收款項分別重新分類至合約資產及合約負債。

有關酒店客房合約的合約資產在以往呈列為貿易及其他應收款項的一部分（於二零一八年一月一日為61,369港元）。

有關本集團就已自酒店賓客收取之代價，向酒店賓客提供服務之責任的合約負債。該金額以往呈列為預收款項（於二零一八年一月一日為218,862港元）。

##### (ii) 銷售食品及飲料

本集團經營銷售食品及飲料之餐廳。來自銷售食品及飲料收入於集團實體向客戶銷售產品時於某一時間點確認。當客人食用完餐點且交易價格之付款立即到期時，一般通常僅開立一張履約責任發票。

國際財務報告準則第15號對本集團的會計政策並無重大影響。

## 2. 採納國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

### (a) 採納新訂／經修訂國際財務報告準則－於二零一八年一月一日生效（續）

#### **國際財務報告準則第15號之修訂本－來自客戶合約之收入（國際財務報告準則第15號之澄清）**

國際財務報告準則第15號之修訂本包括對履約義務的辨別；委託人與代理人的應用；知識產權許可；及過渡要求作出澄清。

由於本集團過往並無採納國際財務報告準則第15號並首次於本年度採納該等澄清，故採納此等修訂本對本財務報表並無影響。

#### **國際會計準則第40號之修訂本投資物業－轉撥投資物業**

該修訂本澄清投資物業的轉入及轉出均必須存在用途改變，並就作出有關釐定提供指引。該澄清列明倘物業符合或不再符合投資物業之定義及有證據證明用途改變，則出現用途改變。

該修訂本亦將該準則中的憑證清單重新定性為非詳盡清單，因此，其他形式的憑證亦可證明轉撥。

由於澄清後的處理與本集團先前評估轉撥的方式一致，故採納此等修訂本對本財務報表並無影響。

#### **國際財務報告詮釋委員會－詮釋第22號－外幣交易及預付代價**

該詮釋就如何為釐定用於涉及以外幣支付或收取預付代價的交易的匯率而釐定交易日期，以及如何確認非貨幣資產或非貨幣負債提供指引。該詮釋明確指出，釐定首次確認相關資產、開支或收益（或當中部分）所使用之匯率之交易日期為實體首次確認支付或收取預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日。

由於本集團並無以外幣支付或收取預付代價，故採納此等修訂本對本財務報表並無影響。

## 2. 採納國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂國際財務報告準則

以下與本集團財務報表潛在相關之新訂／經修訂國際財務報告準則已經頒佈但尚未生效，本集團並未提早採納。本集團目前擬於有關準則生效當日應用該等變動。

國際財務報告準則第16號	租賃 <sup>1</sup>
國際財務報告詮釋委員會 — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第9號之修訂本	負補償之預付特點 <sup>1</sup>
國際會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益 <sup>1</sup>
國際財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進	國際財務報告準則第3號業務合併之修訂本 <sup>1</sup>
國際財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進	國際財務報告準則第11號合營安排之修訂本 <sup>1</sup>
國際財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進	國際會計準則第12號所得稅之修訂本 <sup>1</sup>
國際財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進	國際會計準則第23號借貸成本之修訂本 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 該等修訂本原擬於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效。該生效日期現已被延後／解除，惟仍可繼續申請提早應用該等修訂本。

#### 國際財務報告準則第16號 – 租賃

國際財務報告準則第16號將於生效之日起取代國際會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。國際財務報告準則第16號將引入單一承租人會計處理模式，並要求承租人對所有超過12個月租期之資產及負債（低值資產除外）進行確認。國際財務報告準則第16號還特別要求承租人對使用相關租賃資產的使用權資產及支付租賃費用責任的租賃負債進行確認。因此，承租人還將對使用權資產的折舊及租賃負債的利息進行確認，並將租賃負債的現金還款分類至本金部分和利息部分，並將其列示於現金流量表中。此外，使用權資產和租賃負債以現值進行初步計量，包括對不可撤銷租賃付款和對非固定期限租約付款（若承租人合理確定行使選擇權延續租約，或行使選擇權終止租約）。該會計處理與承租人就租賃採用的會計方法有明顯差異，承租人採用的會計處理方法通用於根據原準則（即國際會計準則第17號）分類為經營租賃的租賃。

就出租人會計處理而言，國際財務報告準則第16號實質上繼承了國際會計準則第17號的出租人會計規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並以不同方式將該兩類租賃入賬。

## 2. 採納國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂國際財務報告準則（續）

#### **國際財務報告準則第16號－租賃（續）**

本集團計劃就採納國際財務報告準則第16號選用經修訂追溯法，並將於二零一九年一月一日將首次應用的累計影響確認為對權益年初結餘的調整，而不會重列比較資料。如附註36所披露，於二零一八年十二月三十一日，就物業而言，本集團不可撤銷經營租約的未來最低租賃款項為449,820港元，大部分款項須於報告日期後1至2年間支付。首次採納國際財務報告準則第16號後，租賃負債及相應使用權資產的年初結餘將作出調整。

#### **國際財務報告準則第9號之修訂本－負補償之預付特點**

該修訂本澄清在符合特別條件下，附帶負補償的可預付金融資產可按攤銷成本或以公平值計入其他全面收益之方式計量，以非以公平值計入損益之方式計量。

#### **香港會計準則第28號之修訂本**

該修訂本澄清國際財務報告準則第9號應用於構成於聯營公司或合營企業的投資淨額一部分之於聯營公司或合營企業的長期權益（「長期權益」），並規定國際財務報告準則第9號先於國際會計準則第28號內的減值虧損指引應用於該等長期權益。

#### **國際財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進－國際財務報告準則第3號業務合併之修訂本**

根據年度改進過程頒佈之此等修訂本對現時並不清晰之多項準則作出細微且並不急切之修訂，其中包括國際財務報告準則第3號之修訂本，當中澄清於業務的一名聯合經營者取得聯合經營的控制權時，則業務合併分階段完成，故此先前持有的股權應重新計量為其收購日期的公平值。

#### **國際財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進－國際財務報告準則第11號合營安排之修訂本**

根據年度改進過程頒佈之此等修訂本對現時並不清晰之多項準則作出細微且並不急切之修訂，其中包括國際財務報告準則第11號之修訂本，當中澄清於參與（但並非擁有共同控制權）為一項業務的聯合經營的一方隨後取得聯合經營的共同控制權時，先前持有的股權不得重新計量為其收購日期的公平值。

#### **國際財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進－國際會計準則第12號所得稅之修訂本**

根據年度改進過程頒佈之此等修訂本對現時並不清晰之多項準則作出細微且並不急切之修訂，其中包括國際會計準則第12號之修訂本，當中澄清股息的所有所得稅後果與產生可分派溢利的交易採取一致的方式於損益、其他全面收益或直接於權益確認。

## 2. 採納國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂國際財務報告準則（續）

#### *國際財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進－國際會計準則第23號借貸成本之修訂本*

根據年度改進過程頒佈之此等修訂本對現時並不清晰之多項準則作出細微且並不急切之修訂，其中包括國際會計準則第23號之修訂本，當中澄清倘為取得合資格資產而專門作出的借貸於相關合資格資產可用於其擬定用途或進行銷售時仍未償還，則該借貸會成為實體一般所借資金的一部分並因此計入一般資產項目內。

#### *國際財務報告準則第17號－保險合約*

國際財務報告準則第17號將取代國際財務報告準則第4號，作為於該等合約的發行人的財務報表內確認、計量、呈列及披露保險合約的單一原則準則。

#### *國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂本－投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資*

該等修訂本澄清實體向其聯營公司或合營企業出售或注入資產時，將予確認之收益或虧損程度。當交易涉及一項業務，則須確認全數收益或虧損。反之，當交易涉及不構成一項業務之資產，則僅須就不相關投資者於合營企業或聯營公司之權益確認收益或虧損。

本集團仍未總結出該等新頒佈準則是否將導致本集團之會計政策及財務報表產生重大變動。

## 3. 編製基準

### (a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據所有適用之國際財務報告準則、國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋（下文統稱為「國際財務報告準則」）以及香港公司條例的披露規定編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司GEM上市規則所規定的適用披露。

### (b) 計量基準

編製綜合財務報表所用的計量基準為歷史成本法，惟投資物業、酒店樓宇及金融工具除外，其以公平值計量（如下文載列的會計政策所解釋）。

為編製符合國際財務報告準則的財務報表，管理層須作出對政策應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額構成影響的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及於有關情況下被視為合理的多項其他因素而作出，其結果構成不易從其他來源獲得的資產及負債賬面值的判斷依據。實際結果或有別於該等估計。

## 3. 編製基準 (續)

### (b) 計量基準 (續)

該等估計及相關假設須持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，則有關修訂會在修訂估計的期間確認，而倘修訂對現時及未來期間均有影響，則須在作出修訂的期間及未來期間確認。

管理層於應用國際財務報告準則時所作出對財務報表具有重大影響的判斷及估計不確定因素的主要來源於附註5論述。

### (c) 持續經營假設

於報告期末，本公司流動負債超出其流動資產159,387,280港元。基於(a)本集團對延長現有循環貸款約178百萬港元的申請將獲批並延長十二個月以上充滿信心；(b)董事將不會要求本集團償還未償還金額約124百萬港元，直至本集團有償還能力為止；(c)自二零一八年十二月三十一日起未來十二個月本集團的營運將產生充足現金流量；及(d)於二零一八年十二月三十一日，本集團已獲融資最高約73百萬港元，因此董事信納本集團將能應付其於二零一八年十二月三十一日之後十二個月到期的財務責任，故綜合財務報表已按持續基準編製。

因此，董事認為，在無不可預見情況下，儘管本集團有流動負債淨值狀況，但本集團將有充足財務資源撥付自報告日期起計未來十二個月的營運資金需求，且按持續經營基準編製截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表屬恰當。

### (d) 功能及呈列貨幣

綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

## 4. 重大會計政策

### (a) 業務合併及綜合基準

本綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(「本集團」)的財務報表。集團公司之間進行之公司間交易及結餘以及未變現利潤乃於編製綜合財務報表時全數對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非該交易提供有關所轉讓資產之減值證據，於此情況下，虧損於損益內確認。

年內所收購或出售附屬公司之業績乃自收購日期起或直至出售日期為止(按適用情況)計入綜合全面收益表。倘有必要，將對附屬公司之財務報表作出調整，以令彼等之會計政策與本集團其他成員公司所採用者一致。

## 4. 重大會計政策 (續)

### (a) 業務合併及綜合基準 (續)

收購附屬公司或業務採用收購法入賬。收購成本乃按所轉讓資產、所產生負債及本集團（作為收購方）發行之股權於收購日期之公平值總額計量。所收購可識別資產及所承擔負債主要按收購日期之公平值計量。本集團先前所持收購對象之股權以收購日期之公平值重新計量，而所產生之收益或虧損則於損益確認。本集團可按每宗交易選擇以公平值或應佔收購對象之可識別資產淨值比例計算非控股權益（即現時於附屬公司之擁有權權益）。除非國際財務報告準則規定使用其他計量基準，否則所有其他非控股權益均按公平值計量。所產生之收購相關成本均列作開支，除非該等成本乃於發行股本工具時產生，在該情況下，有關成本則自權益中扣除。

收購方將予轉讓之任何或然代價按收購日期之公平值確認。其後對代價之調整僅於調整源自於計量期（最長為收購日期起計十二個月）內所取得有關收購日期之公平值之新資料時，方於商譽確認。所有其他分類為資產或負債之或然代價之其後調整均於損益確認。

當本集團喪失附屬公司控制權，出售損益乃按以下兩者之差額計算：(i)已收代價公平值與任何保留權益公平值之總和；及(ii)附屬公司資產（包括商譽）與負債及任何非控股權益之過往賬面值。過往於其他全面收益確認與附屬公司有關之金額按出售相關資產或負債時所規定之相同方式入賬。

收購後，非控股權益（即現時於附屬公司之擁有權權益）之賬面值為該等權益於初步確認時之金額加上非控股權益應佔權益其後變動之部分。即使會導致非控股權益出現虧絀結餘，全面收益總額仍歸屬於該等非控股權益。

### (b) 附屬公司

附屬公司乃本公司能對其行使控制權之投資對象。倘具備以下全部三項因素，本公司即對投資對象擁有控制權：對投資對象擁有權力、就投資對象可變回報承受風險或享有權利，以及利用其權力影響該等可變回報之能力。倘有事實及情況顯示任何此等控制權因素可能有變，則會重新評估控制權。

於本公司的財務狀況表中，附屬公司投資乃按成本減減值虧損（如有）呈列。附屬公司業績按已收及應收股息而入賬至本公司。

## 4. 重大會計政策 (續)

### (c) 聯營公司

聯營公司指本集團擁有重大影響力之實體，既非附屬公司，亦非合營安排。重大影響力指有權力參與投資對象之財務及營運政策決定，而不是控制或聯合控制其政策。

聯營公司乃採用權益法入賬，據此聯營公司按成本初步確認，此後其賬面值於聯營公司的資產淨值內調整以反映本集團應佔收購後變動，惟超過本集團於聯營公司的權益的虧損不會確認，除非有責任彌補該等虧損。

本集團與其聯營公司之間的交易產生的損益僅於不相關投資人於聯營公司擁有權益時方才確認。該等交易產生的投資者分佔聯營公司溢利及虧損與聯營公司的賬面值對銷。若未實現虧損提供所轉讓資產減值的憑證，則會即時於損益確認。

聯營公司已付任何溢價高於已收購本集團應佔可識別資產、負債及或然負債的公平值撥充資本，計入聯營公司的賬面值。如有聯營公司投資已經減值的客觀憑證，則按與其他非金融資產相同的方式就投資的賬面值進行減值測試。

於本公司之財務狀況表中，於一間聯營公司之投資按成本扣除減值虧損（如有）列賬，本年度本公司將聯營公司業績按已收及應收股息入賬。

### (d) 物業、廠房及設備

酒店樓宇按估值減累計折舊列賬。本集團將相隔一段適當時間進行重估，確保賬面值與按於報告期末的公平值所釐定者並無重大差別。因重估而增加的價值確認於其他全面收益，並於物業重估儲備項下的權益內累計。因重估而減少的價值首先與之前就同一物業的估值增加對銷，其後確認於損益。往後的任何增加確認於損益，以先前扣除的金額為限，其後以物業重估儲備為限。

出售後，就先前估值已變現的重估儲備有關部分由物業重估儲備撥入保留盈利。

其他物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備成本包括其購買價及收購有關項目直接應佔的成本。

## 4. 重大會計政策 (續)

### (d) 物業、廠房及設備 (續)

僅當與該項目有關的未來經濟利益很可能流入本集團，而且該項目的成本能可靠計量時，其後成本方可列入資產的賬面值內或確認為獨立資產（如適用）。取消確認替換部分的賬面值。所有其他維修及保養均於其產生財政期間於損益確認為開支。

概無就永久業權土地作出折舊撥備。其他物業、廠房及設備以直線基準按估計可使用年期折舊以抵銷其成本或估值（扣除預期剩餘價值）。本公司於各報告期末對可使用年期、剩餘價值及折舊方法進行審閱，以於適當時進行調整。可使用年期如下：

其他物業、廠房及設備以直線基準按估計可使用年期折舊以抵銷其成本或估值（扣除預期剩餘價值）。本公司於各報告期末對可使用年期、剩餘價值及折舊方法進行審閱，以於適當時進行調整。可使用年期如下：

樓宇	60年
租賃物業裝修	10至20年
計算機設備	5年
傢具、固定裝置及設備	5至10年
汽車	6年

在建工程按成本減減值虧損列賬。成本包括建築之直接成本及於建築及安裝期內撥充資本之借貸成本。當絕大部分為擬定用途之資產作準備之所有必須活動完成時，該等成本撥充資本結束，而在建工程則轉撥至適當類別物業、廠房及設備。在建工程無需作折舊撥備，直至其完成及準備作其擬定用途為止。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，資產即時撇減至其可收回金額。

根據融資租賃持有的資產乃按與自有資產相同的基準於其預計可使用年期或相關租期內（以較短者為準）折舊。

出售物業、廠房及設備項目的收益或虧損為銷售所得款項淨額與其賬面值兩者之間的差額，於出售時在損益中確認。

## 4. 重大會計政策 (續)

### (e) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入或資本增值或該兩種目的而持有的物業，而非於日常業務過程中持作出售、用於生產或供應商品或服務或用作行政用途的物業。於初步確認時，投資物業乃以成本計量，其後按公平值計量，並於損益賬中確認任何公平值變動。公平值乃由外聘專業估值師（其對有關投資物業位置及性質有充分經驗）釐定。於綜合財務狀況表所確認之賬面值反映於報告日期之當時市況。

### (f) 預付土地租賃款項

預付土地租賃款項指為收購於承租人佔用物業的長期權益而支付的預付款。該等款項按成本列賬，並於租賃期間按直線法攤銷為開支。

### (g) 租賃

當租賃的條款將絕大部分所有權風險及回報轉讓予承租人時，租賃即被分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

#### 本集團作為出租人

根據融資租賃應收承租人的款項會按本集團於租賃的投資淨額入賬列作應收款項。融資租賃收入被分配至會計期間，以反映本集團於有關租賃的未償還投資淨額的固定週期回報率。

經營租賃的租金收入於相關租賃期間按直線法於損益內確認。磋商及安排經營租賃時產生的初步直接成本計入該租賃資產的賬面值，並於租賃期間按直線法確認為開支。

#### 本集團作為承租人

根據融資租賃持有的資產按其公平值或（如屬較低者）最低租賃付款的現值初步確認為資產。相應租賃承擔列作負債。租賃付款分析為資本及利息。利息部分於租期內在損益扣除，其計算是為得租賃負債的一個固定比例。資本部分會削減應付予出租人的結餘。

根據經營租賃應付的租金總額按直線法於租期內在損益中確認。已收租金優惠於租期內確認為租金開支總額的組成部分。

## 4. 重大會計政策 (續)

### (h) 資產減值 (金融資產除外)

於各報告期末，本集團審閱下列資產的賬面值以釐定是否有任何跡象顯示資產已蒙受減值虧損或過往已確認之減值虧損不再存在或已減少：

- 物業、廠房及設備 (酒店樓宇除外)；
- 根據經營租約持作自用租賃土地之權益；
- 於附屬公司投資；
- 於一家聯營公司的權益；
- 工程預付款；及
- 酒店存貨。

倘資產的可收回金額 (公平值減銷售成本及使用價值兩者中的較高者) 估計低於賬面值，則資產的賬面值乃減少至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則資產的賬面值乃增加至其經修訂估計可收回金額，惟有關增加的賬面值不可超逾倘資產於過往年度並無確認減值虧損原應釐定的賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入，除非相關資產乃根據另一國際財務報告準則按經重估金額列賬，在此情況下，減值虧損將根據該國際財務報告準則當作重估減少處理。

使用價值基於預期源自資產或現金產生單位的估計未來現金流量，採用反映目前市場對金錢時間價值的評估及該資產或現金產生單位特有風險的稅前折現率折算其現值。

### (i) 金融工具 (自二零一八年一月一日起應用的會計政策)

#### (i) 金融資產

金融資產 (並無重大融資成分的貿易應收款項除外) 初步按公平值 (倘為並非按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」) 的項目則另加其收購或發行直接應佔的交易成本) 計量。並無重大融資成分的貿易應收款項初步按交易價格計量。

所有按常規方式購買及出售的金融資產會於交易日期 (即本集團承諾購買或出售該資產之日) 確認。按常規方式購買或出售指遵循法規或市場慣例須在一段期間內交付資產的金融資產買賣。

## 4. 重大會計政策 (續)

### (i) 金融工具 (自二零一八年一月一日起應用的會計政策) (續)

#### (i) 金融資產 (續)

於釐定附帶嵌入式衍生工具的金融資產的現金流量是否僅為支付本金及利息時，需以金融資產的整體進行考慮。

#### 債務工具

債務工具其後計量視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵而定。

攤銷成本：為收取僅為支付本金及利息的合約現金流量而持有的金融資產乃按攤銷成本計量。按攤銷成本列賬的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認的任何收益於損益確認。

#### (ii) 金融資產減值虧損

本集團就貿易應收款項、合約資產、按攤銷成本計量的金融資產及按公平值計入其他全面收益的債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）的虧損撥備。預期信貸虧損按以下其中一項基準計量：(1) 12個月預期信貸虧損：此乃於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所導致的預期信貸虧損；及(2)年限內預期信貸虧損：此乃於金融工具預計年期內所有可能發生的違約事件所導致的預期信貸虧損。估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃按根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量的差額計量。該差額其後按資產原實際利率的近似值折現。

本集團採用國際財務報告準則第9號的簡化方法計量貿易應收款項及合約資產的虧損撥備，並按年限內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已根據其過往信貸虧損經驗設立撥備矩陣，並按債務人的特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損以12個月預期信貸虧損為基準。然而，倘信貸風險自發生以來大幅增加，則撥備將以年限內預期信貸虧損為基準。

當釐定金融資產的信貸風險是否自初步確認後大幅增加及於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及毋須付出過多成本或努力即可獲得的合理可靠資料。此包括根據本集團過往經驗及知情信貸評估作出的定量及定性資料分析，並包括前瞻性資料。

本集團假定，倘金融資產逾期超過30日，則該金融資產的信貸風險大幅增加。

## 4. 重大會計政策 (續)

### (i) 金融工具 (自二零一八年一月一日起應用的會計政策) (續)

#### (ii) 金融資產減值虧損 (續)

本集團認為金融資產於下列情況下會出現信貸減值：(1) 借款人不大可能在本集團無追索權採取行動 (如變現抵押 (倘持有)) 的情況下向本集團悉數支付其信貸負債；或(2) 該金融資產逾期超過90日。

信貸減值金融資產的利息收入乃按金融資產的攤銷成本 (即賬面總值減虧損撥備) 計算，而非信貸減值金融資產的利息收入則按賬面總值計算。

#### (iii) 金融負債

本集團按其金融負債的產生目的將金融負債分類。按公平值計入損益的金融負債初步按公平值計量，而按攤銷成本列賬的金融負債則初步按公平值減已產生直接應佔成本計量。

##### 按公平值計入損益的金融負債

按公平值計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初步確認時指定為按公平值計入損益的金融負債。

倘金融負債的收購目的為於短期內銷售，則該金融負債會分類為持作買賣。衍生工具 (包括獨立嵌入式衍生工具) 亦分類為持作買賣，惟被指定為有效對沖工具者除外。持作買賣負債的收益或虧損均於損益確認。

倘合約包含一項或以上嵌入式衍生工具，則整份混合式合約可被指定為按公平值計入損益的金融負債，惟倘嵌入式衍生工具並無導致現金流量出現重大變動或明確禁止嵌入式衍生工具單獨入賬則除外。

倘符合下列條件，金融負債可於初步確認時指定為按公平值計入損益：(i) 有關指定消除或大幅減少按不同基準計量負債或確認收益或虧損另行產生的不一致處理；(ii) 該等負債構成一組根據已存檔風險管理策略按公平值基準管理及評估表現的金融負債的一部分；或(iii) 金融負債包含將需獨立記賬的嵌入式衍生工具。

於初步確認後，按公平值計入損益的金融負債乃按公平值計量，而公平值變動會在其產生期間於損益確認，惟本集團自身信貸風險所產生的收益及虧損則於其他全面收益呈列，且其後不會重新分類至損益。於損益表內確認的公平值收益或虧損淨額並不包括就該等金融負債所扣除的任何利息。

## 4. 重大會計政策 (續)

### (i) 金融工具 (自二零一八年一月一日起應用的會計政策) (續)

#### (iii) 金融負債 (續)

##### 按攤銷成本列賬的金融負債

按攤銷成本列賬的金融負債 (包括貿易及其他應付款項、銀行借款、應付非控股股東及一名董事款項以及本集團所發行可換股貸款票據的債務部分) 其後採用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支會於損益確認。

收益或虧損會於終止確認負債時及在負債攤銷過程中於損益確認。

#### (iv) 可換股債券

本公司所發行包含負債及轉換權部分的可換股債券於初步確認時分開分類至其各自的項目。轉換權如將透過以一筆固定金額現金或另一項金融資產交換本公司本身固定數目的股本工具結算，則分類為股本工具。

於初步確認時，負債部分的公平值採用類似不可換股債務的當前市場利率釐定。可換股債券的公平值與分配至負債部分的公平值的差額 (即持有人將貸款票據轉換為股票的轉換權) 乃計入權益 (可換股債券權益儲備)。

於往後期間，可換股債券的負債部分採用實際利率法按攤銷成本列賬。權益部分 (以轉換負債部分為本公司普通股的選擇權代表) 將保留於可換股債券權益儲備，直至內含的選擇權被行使為止 (在此情況下，可換股債券權益儲備所列結餘將轉撥至股本及股份溢價)。倘選擇權於屆滿日期仍未獲行使，則可換股債券權益儲備所列結餘將撥入保留盈利。行使選擇權進行轉換或選擇權屆滿時不會確認任何收益或虧損。

與發行可換股債券有關的交易成本按所得款項的配置比例分配至負債及益部分。與權益部分有關的交易成本直接自權益扣除。與負債部分有關的交易成本計入負債部分的賬面值，並採用實際利率法於可換股債券年期內攤銷。

## 4. 重大會計政策 (續)

### (i) 金融工具 (自二零一八年一月一日起應用的會計政策) (續)

#### (v) 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產或金融負債攤銷成本及於有關期間分配利息收入或利息開支的方法。實際利率乃於金融資產或負債的預計年期或(倘適用)較短期間實際貼現估計未來現金收入或付款的比率。

#### (vi) 股本工具

本公司發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

#### (vii) 終止確認

當與金融資產有關的未來現金流量合約權利屆滿，或金融資產已轉讓且該轉讓根據國際財務報告準則第9號符合終止確認標準時，本集團會終止確認該金融資產。

當相關合約所訂明的責任獲履行、被取消或已屆滿時，本集團會終止確認金融負債。

倘本集團因重新磋商金融負債的條款而向債權人發行其自身股本工具以償付全部或部分金融負債，則已發行的股本工具為已付代價，並按其於抵銷金融負債或其部分日期的公平值初步確認及計量。倘已發行股本工具的公平值無法可靠計量，則股本工具按可反映已抵銷金融負債公平值的金額計量。已抵銷金融負債或其部分的賬面值與已付代價的差額乃於年內損益確認。

### (j) 金融工具 (直至二零一七年十二月三十一日止應用的會計政策)

本集團已追溯應用國際財務報告準則第9號，但選擇不重列比較資料。因此，已提供的比較財務資料會繼續根據本集團先前的會計政策入賬。

#### (i) 金融資產

本集團於初步確認時按其金融資產的收購目的將金融資產分類。按公平值計入損益的金融資產初步按公平值計量，而所有其他金融資產則初步按公平值另加收購金融資產直接應佔的交易成本計量。按常規方式買賣金融資產會於交易日期確認及終止確認。常規方式買賣為根據其條款規定於法規或有關市場慣例一般設定的時限內交付資產的合約買賣金融資產。

## 4. 重大會計政策 (續)

### (j) 金融工具 (直至二零一七年十二月三十一日止應用的會計政策) (續)

#### (i) 金融資產 (續)

##### 貸款及應收款項

該等資產為於活躍市場並無報價且具有固定或可釐定付款金額的非衍生金融資產。該等資產主要於向客戶 (應收賬款) 提供貨物及服務過程中產生, 亦包括其他類別的合約貨幣資產。於初步確認後, 該等資產以實際利息法按攤銷成本減任何已識別減值虧損入賬。

#### (ii) 金融資產減值虧損

本集團於各報告期末評估是否有客觀證據顯示金融資產出現減值。倘有客觀證據顯示因資產初步確認後發生的一項或多項事件導致出現減值, 且該事件對金融資產的估計未來現金流量的影響能夠可靠估計, 則該金融資產出現減值。減值的證據可能包括:

- 債務人的重大財政困難;
- 違約, 例如拖欠或到期未付利息或本金款項;
- 由於債務人的財政困難而授予債務人寬限;
- 債務人有可能陷入破產或其他財務重組。

##### 貸款及應收款項

倘有客觀證據顯示資產減值, 則會於損益中確認減值虧損, 金額按資產的賬面值與估計未來現金流量的現值 (按原實際利率貼現) 之間的差額計量。金融資產的賬面值透過使用撥備賬予以扣減。倘金融資產的任何部分被釐定為不可收回時, 則於有關金融資產的撥備賬內作出撇銷。

#### (iii) 金融負債

本集團按其金融負債的產生目的將金融負債分類。按公平值計入損益的金融負債初步按公平值計量, 而按攤銷成本列賬的金融負債則初步按公平值減已產生直接應佔成本計量。

##### 按攤銷成本列賬的金融負債

按攤銷成本列賬的金融負債 (包括貿易及其他應付款項、銀行借款、應付非控股股東及一名董事款項以及本集團所發行可換股貸款票據的債務部分) 其後採用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支會於損益確認。

收益或虧損會於終止確認負債時及在負債攤銷過程中於損益確認。

## 4. 重大會計政策 (續)

### (j) 金融工具 (直至二零一七年十二月三十一日止應用的會計政策) (續)

#### (iv) 可換股債券

本集團所發行包含負債及轉換權部分的可換股貸款票據於初步確認時分開分類至其各自的項目。轉換權如將透過以一筆固定金額現金或另一項金融資產交換本公司本身固定數目的股本工具結算，則分類為股本工具。

於初步確認時，負債部分的公平值採用類似不可換股債務的當前市場利率釐定。可換股貸款票據的發行所得款項與分配至負債部分的公平值的差額（即持有人將貸款票據轉換為股票的轉換權）乃計入權益（可換股債券權益儲備）。

於往後期間，可換股貸款票據的負債部分採用實際利率法按攤銷成本列賬。權益部分（以轉換負債部分為本公司普通股的選擇權代表）將保留於可換股貸款票據權益儲備，直至內含的選擇權被行使為止（在此情況下，可換股貸款票據權益儲備所列結餘將轉撥至股本及股份溢價）。倘選擇權於屆滿日期仍未獲行使，則可換股貸款票據權益儲備所列結餘將撥入保留盈利。行使選擇權進行轉換或選擇權屆滿時不會確認任何收益或虧損。

與發行可換股貸款票據有關的交易成本按所得款項的配置比例分配至負債及權益部分。與權益部分有關的交易成本直接自權益扣除。與負債部分有關的交易成本計入負債部分的賬面值，並採用實際利率法於可換股貸款票據年期內攤銷。

#### (v) 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產或金融負債攤銷成本及於有關期間分配利息收入或利息開支的方法。實際利率乃於金融資產或負債的預計年期或（倘適用）較短期間實際貼現估計未來現金收入或付款的比率。

#### (vi) 股本工具

本公司發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

#### (vii) 終止確認

當與金融資產有關的未來現金流量合約權利屆滿，或金融資產已轉讓且該轉讓根據國際會計準則第39號符合終止確認標準時，本集團會終止確認該金融資產。

## 4. 重大會計政策 (續)

### (j) 金融工具 (直至二零一七年十二月三十一日止應用的會計政策) (續)

#### (vii) 終止確認 (續)

當相關合約所訂明的責任獲履行、被取消或已屆滿時，本集團會終止確認金融負債。

倘本集團因重新磋商金融負債的條款而向債權人發行其自身股本工具以償付全部或部分金融負債，則已發行的股本工具為已付代價，並按其於抵銷金融負債或其部分日期的公平值初步確認及計量。倘已發行股本工具的公平值無法可靠計量，則股本工具按可反映已抵銷金融負債公平值的金額計量。已抵銷金融負債或其部分的賬面值與已付代價的差額乃於年內損益確認。

### (k) 衍生工具及對沖活動

衍生工具按訂立衍生工具合約當日的公平值初步確認，其後按於各報告期末的公平值重新計量。公平值其後變動的會計處理視乎該衍生工具是否被指定為對沖工具而定；倘被指定為對沖工具，則視乎被對沖項目的性質而定。本集團指定若干衍生工具對沖已確認資產及負債以及預測極有可能進行的交易的現金流量相關特定風險（現金流量對沖）。

於訂立對沖關係時，本集團記錄對沖工具與被對沖項目之間的經濟關係，包括是否預期以對沖工具的現金流量變動抵銷被對沖項目的現金流量變動。本集團記錄其進行對沖交易的風險管理目標及策略。於對沖關係被指定的衍生金融工具的公平值於附註31內披露。股東權益內對沖儲備的變動載於綜合財務報表附註31。倘被對沖項目的剩餘期限超過12個月，對沖工具的全數公平值會分類為非流動資產或負債；惟倘被對沖項目的剩餘期限少於12個月，則會分類為流動資產或負債。

根據國際財務報告準則第9號符合標準作對沖會計的現金流量對沖。被指定且符合標準作為現金流量對沖的衍生工具公平值變動的有效部分於權益內現金流量對沖儲備確認。與無效部分有關的收益或虧損會即時於損益內其他收益／(虧損) 確認。

與購股權內在價值變動的有效部分有關的收益或虧損於權益內現金流量對沖儲備確認。與被對沖項目有關的購股權時間價值變動（「校準時間價值」）於權益內對沖儲備成本的其他全面收益確認。

於權益內累計的金額會於與利率掉期對沖浮動利率借款的有效部分有關的收益或虧損於確認被對沖借款利息開支的同一時間在損益內財務成本確認的期間重新分類。

## 4. 重大會計政策 (續)

### (k) 衍生工具及對沖活動 (續)

當對沖工具到期或被出售或終止時，或當對沖不再符合對沖會計的條件時，其時於權益內的任何對沖累計遞延收益或虧損及遞延成本將繼續保留於權益內，直至預測進行的交易發生為止，導致確認非金融資產（如存貨）。當預測進行的交易不再預計可能發生時，則於權益內呈報的對沖累計收益或虧損及遞延成本會即時重新分類至損益。

### (l) 存貨

存貨初步按成本確認，其後按成本與可變現淨值兩者之間的較低者確認。成本包括所有採購成本、轉換成本以及將存貨送達目前地點及達到當前狀態所產生的其他成本。成本使用加權平均法計算。可變現淨值指日常業務過程中的估計售價減去銷售所需估計成本。

### (m) 現金及現金等價物

現金包括銀行及手頭現金。現金等價物是隨時可轉換為已知金額現金且價值變動風險並不重大的短期高流動性投資。就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭及銀行現金（包括性質上與現金類似的資產）。

### (n) 收入確認 (自二零一八年一月一日起應用的會計政策)

自客戶合約之收入於商品或服務的控制權轉移至客戶時按能反映本集團預期就換取該等商品或服務而有權獲得的代價金額（不包括代表第三方收取的金額）確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折讓。

視乎合約條款及合約適用的法例而定，商品或服務的控制權可於一段時間內或於某一時點轉移。倘本集團的履約行為符合下列條件，商品或服務的控制權乃於一段時間內轉移：

- 客戶同時取得並耗用所提供的全部利益；
- 創造或提升客戶於本集團履約時已控制的資產；或
- 並無創造對本集團而言有其他用途的資產，而本集團有強制執行權利收取至今已完成履約部分的款項。

倘商品或服務的控制權於一段時間內轉移，則收入經參考履約責任的完成履行進度於合約期間內確認。否則，收入會於客戶獲得商品或服務控制權的某一時點確認。

## 4. 重大會計政策 (續)

### (n) 收入確認 (自二零一八年一月一日起應用的會計政策) (續)

倘合約包含就向客戶轉讓商品或服務為客戶提供超過一年重大融資利益的融資成分，收入按應收金額的現值計量，並使用於合約起始時本集團與客戶單獨融資交易所反映的折現率折現。／倘合約包含為本集團提供超過一年重大融資利益的融資成分，根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就所承諾商品或服務的付款至轉讓期間為一年或以內的合約而言，本集團使用國際財務報告準則第15號的可行權宜法，不就重大融資成分的影響調整交易價格。

#### *酒店客房服務*

本集團已確定，酒店賓客的酒店客房服務合約或會存在一項或兩項履約責任，包括提供酒店客房服務及提供免費早餐。就酒店客房服務而言，本集團已確定客戶同時收取並使用本集團履約所帶來的利益，因此本集團認定該服務應於一段時間內確認。就有關免費早餐的履約責任，本集團已確定客戶於本集團向其供應早餐時取得對早餐的控制。因此，收入於客戶食用完早餐時確認。發票於酒店賓客退房後開立，且須同時結清付款。有關酒店客房服務的未開具發票金額及預收款項金額分別呈列為合約資產及合約負債。

#### *銷售食品及飲料*

本集團經營銷售食品及飲料的餐廳。來自銷售食品及飲料收入於集團實體向客戶銷售產品時確認。當客人食用完餐點且交易價格的付款立即到期時，一般通常僅開立一張履約責任發票。

#### *租金收入*

租金於租賃期間按直線法於綜合收入表確認。

#### *不良債務資產收入*

其包括分類為應收款項的不良債務資產所產生的利息收入及可支配收入。利息收入採用實際利率法於損益確認。

#### *利息收入*

利息採用實際利率法按時間比例確認。當應收款項出現減值時，本集團會將賬面值撇減至其可收回金額（即按該工具原實際利率折現的估計未來現金流量），並繼續回撥折現作為利息收入。已減值應收款項的利息收入按原實際利率確認。

## 4. 重大會計政策 (續)

### (o) 收入確認 (直至二零一七年十二月三十一日止應用的會計政策)

當經濟利益很可能流入本集團且收入能可靠計量時，本集團按下列基準確認收入：

酒店客房收入以及食品及飲料收入於提供服務及住客使用酒店設施時確認。

不良債務資產收入包括分類為應收款項的不良債務資產所產生的利息收入及可支配收入。利息收入採用實際利率法於損益確認。

經營租賃的租金收入於有關租賃期間按直線法確認。

利息收入以適用利率就未償還本金按時間基準累計。

### (p) 合約資產及負債 (自二零一八年一月一日起應用的會計政策)

合約資產指本集團就換取其已向客戶轉讓的服務收取代價的權利 (尚未成為無條件)。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即該代價到期應收前僅需經過一段時間。

合約負債指本集團因其已自客戶收取代價 (或到期應收取的代價金額) 而須向客戶轉讓服務的責任。

### (q) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃以日常業務的溢利或虧損為基準，並就所得稅而言毋須課稅或不可扣稅項目作出調整，按報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃因就財務報告而言資產及負債的賬面值與就稅務而言相應金額的暫時差額而確認。除商譽以及不影響會計或應課稅溢利的已確認資產及負債外，所有應課稅暫時差額的遞延稅項負債均會確認。倘可動用可扣稅的暫時差額抵銷應課稅溢利時，方會確認遞延稅項資產。遞延稅項乃按適用於預期變現資產或清償負債賬面值的方式以及於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計量。

## 4. 重大會計政策 (續)

### (q) 所得稅 (續)

對於計量遞延稅項金額時用於釐定適合稅率之一般規定而言，有一個例外情況，即投資物業乃根據國際會計準則第40號「投資物業」按公平值列賬。除非該假定被推翻，否則此等投資物業之遞延稅項金額是以出售此等投資物業時所適用之稅率以及按其於報告日期之賬面值而計量。若投資物業是可計提折舊並根據一個商業模式而持有，而該商業模式之目的是隨著時間推移而消耗該物業所體現之絕大部分經濟利益（而不是通過出售）時，該假定即被推翻。

遞延稅項負債就於附屬公司、聯營公司的投資產生的應課稅暫時差額予以確認，惟本集團能夠控制暫時差額的撥回，且暫時差額於可見將來可能不會撥回的情況除外。

所得稅乃於損益中確認，除非該等稅項與在其他全面收入中確認的項目有關，在此情況下，該等稅項亦在其他全面收入中確認，或該等稅項與直接於權益確認的項目有關，在此情況下，該等稅項亦直接於權益中確認。

### (r) 外幣

集團實體以其經營所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）以外的貨幣進行的交易按進行交易時的匯率入賬。外幣貨幣資產及負債按各報告期末的適用匯率換算。以外幣計值按公平值列賬的非貨幣項目按釐定公平值當日的適用匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

結算與換算貨幣項目產生的匯兌差額於其產生期間在損益中確認。重新換算按公平值列賬的非貨幣項目產生的匯兌差額計入期內損益，惟重新換算收益及虧損於其他全面收入內確認的非貨幣項目產生的差額除外，在此情況下，匯兌差額亦於其他全面收入內確認。

於綜合入賬時，海外業務的收支項目按年內的平均匯率換算為本集團的呈列貨幣（即港元），惟匯率於期內大幅波動除外，在此情況下與交易進行時使用的匯率相若。海外業務的所有資產及負債按各報告期末的適用匯率換算。所產生的匯兌差額（如有）於其他全面收入內確認，並於權益內累計為外匯儲備（歸屬於少數股東權益（如適用））。於集團實體的個別財務報表的損益內確認的匯兌差額於換算長期貨幣項目（構成本集團於有關海外業務的投資淨額的一部分）時重新分類為其他全面收入，並於權益內累計為外匯儲備。

## 4. 重大會計政策 (續)

### (r) 外幣 (續)

出售海外業務時，外匯儲備內確認該業務直至出售日期的累計匯兌差額重新分類至損益，作為出售溢利或虧損的一部分。

於二零零五年一月一日或之後收購海外業務產生的已收購可識別資產商譽及公平值調整被當作該海外業務的資產及負債處理，並按報告期末適用的匯率換算。由此產生的匯兌差額於匯兌儲備確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量產生當日通行的匯率換算為港元。海外附屬公司於整個年度產生的經常性現金流量按該年度的加權平均匯率換算為港元。

### (s) 僱員福利

#### (i) 短期僱員福利

短期僱員福利為預期於僱員提供相關服務的年度報告期末後十二個月內悉數結算的僱員福利（離職福利除外）。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

#### (ii) 界定供款退休計劃

向界定供款退休計劃作出的供款於僱員提供服務時於損益確認為開支。

界定供款退休福利計劃的供款於到期時列作開支。具體而言，本集團向新加坡中央公積金計劃（一項界定供款退休金計劃）作出供款。界定供款退休金計劃的供款按僱員基本薪金某個百分比作出，並於履行相關服務期間內確認為開支。本集團的僱主供款於向中央公積金計劃作出供款時全數歸屬予僱員。

本集團根據強制性公積金條例，為其所有香港僱員實行界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）。供款乃根據僱員基本薪金的某一百分比作出，並於有關供款根據強積金計劃的規定應付時自損益扣除。強積金計劃的資產在獨立管理的基金中與本集團的資產分開持有。本集團的僱主供款於向強積金計劃供款時全數歸屬僱員所有。

## 4. 重大會計政策 (續)

### (s) 僱員福利 (續)

#### (iii) 離職福利

離職福利於本集團不再能夠取消提供該等福利時及於本集團確認涉及支付離職福利的重組成本時 (以較早者為準) 確認。

#### (iv) 僱員休假權利

僱員享受年假的權利於其使用時確認。就直至報告期末因僱員提供服務所產生的年假的估計負債計提應計費用。

### (t) 以股份為基礎的支付

倘向僱員及提供類似服務的其他人士授出購股權，已提供服務的公平值經參考購股權於授出當日的公平值計量。該公平值於歸屬期間在損益確認，而權益內購股權儲備則會相應增加。本集團透過調整預期於各報告期末歸屬的股本工具數目，將非市場歸屬條件納入考慮，最終致使於歸屬期內確認的累計金額按最終歸屬的購股權數目計算。市場歸屬條件因素已計入所授出購股權的公平值。不論是否達成市場歸屬條件，只要達成所有非市場歸屬條件，均會作出扣除。倘未能達成市場歸屬條件，則概不會調整累計開支。

倘購股權的條款及條件於其歸屬前被修改，則於緊接該修改前後所計量的購股權公平值增加亦會於餘下歸屬期內在損益確認。

本集團亦設有虛擬購股權計劃，其釐定為與僱員進行以現金結算以股份為基礎的付款交易。購股權定價模式乃用於計量本集團於授出日期及其後於各報告期末的負債，並經考慮批授紅利的條款及條件以及僱員提供服務的程度。負債的變動 (不包括現金付款) 於損益確認。

### (u) 借貸成本資本化

收購、建設或生產合資格資產 (指需要大量期間才能實現擬定用途或銷售的資產) 直接應佔的借貸成本，作為該等資產成本的一部分資本化。特定借貸在支出前用於臨時投資所賺取的收入從已資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間在損益確認。

### (v) 撥備及或然負債

當本集團因過往事件須負法律或推定責任而可能導致經濟利益流出，且該經濟利益能夠合理估計時，會就未能確定時間或金額的負債確認撥備。

## 4. 重大會計政策 (續)

### (v) 撥備及或然負債 (續)

當不可能需要經濟利益流出或不能可靠地估計金額時，責任會作為或然負債予以披露，除非經濟利益流出的可能性不大。可能責任的存在將僅由發生或不發生一件或以上未來事件確認，其亦作為或然負債予以披露，除非經濟利益流出的可能性不大。

### (w) 政府補助

政府補助於合理確定將可予收取及本集團將遵守所附條件時確認。就所產生的開支向本集團作出的補助，於產生開支當期按系統基準在損益中確認為收益。就資產成本向本集團作出的補助，從資產的賬面值中扣除，其後按已減折舊方式於資產的可使用年期內在損益中實際確認。

### (x) 關聯方

(a) 倘出現下列情況，則該人士或該人士的近親家屬成員被視為與本集團有關聯：

- (i) 該人士對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 該人士對本集團有重大影響力；或
- (iii) 該人士為本集團或本公司母公司的主要管理人員的成員。

(b) 倘出現下列情況，則實體被視為與本集團有關聯：

- (i) 該實體及本集團屬同一集團的成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關聯）。
- (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或集團成員公司的聯營公司或合營企業，而另一實體為該集團的成員公司）。
- (iii) 兩個實體皆為相同第三方的合營企業。
- (iv) 一個實體為第三實體的合營企業，而另一實體為第三實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)項所識別的人士控制或共同控制。
- (vii) 於(a)(i)項所識別的人士對實體有重大影響力，或為該實體（或該實體的母公司）的主要管理人員的成員。
- (viii) 向本集團或本公司之母公司提供主要管理人員服務之實體或其所屬集團之任何成員公司。

## 4. 重大會計政策 (續)

### (x) 關聯方 (續)

#### (b) (續)

某一人士的近親家屬成員是指與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響的家庭成員，並包括：

- (i) 該人士之子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該人士之配偶或家庭伴侶之子女；及
- (iii) 該人士或該人士之配偶或家庭伴侶之受養人。

## 5. 重大會計判斷及估計

應用本集團的會計政策時，董事須對不易從其他來源獲得的資產及負債的賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及其他被視為相關的因素而作出。實際結果或會有別於該等估計。

該等估計及相關假設須持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，則有關修訂會在修訂估計的期間確認，而倘修訂對現時及未來期間均有影響，則須在作出修訂的期間及未來期間確認。

### (a) 物業、廠房及設備的可使用年期

本集團管理層釐定本集團物業、廠房及設備的估計可使用年期。有關估計乃根據對具有類似性質及功能的相關資產的實際可使用年期的過往經驗作出。由於技術創新會影響列入綜合全面收益表內的相關攤銷及折舊費用，故估計可使用年期或會有所不同。

### (b) 所得稅及遞延稅項撥備的估計

釐定稅項撥備數額及支付相關稅項的時間時，須作出重大判斷。倘最終稅項結果有別於初始入賬的金額，則該等差額會影響作出相關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

### (c) 貿易應收款項減值撥備

本集團的貿易應收款項減值撥備政策乃根據對賬目的可收回性及賬齡分析的評估以及管理層的判斷制定。在評估該等應收款項能否最終變現時須作出大量判斷，包括每名客戶的當前信譽及以往收款記錄。倘本集團客戶的財務狀況將會惡化，從而導致削弱其還款能力，則可能須作出額外減值撥備。

## 5. 重大會計判斷及估計（續）

### (d) 分類為應收款項的不良債務資產的計量

分類為應收款項的不良債務資產按公平值（通常為已付代價）確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。利率法使用精算確定的三年現金收款預測應用於個人不良債務水平，以釐定實際利率或隱含現金流量。該實際利率法於收回週期內使用，以分攤本金及利息部分之間的現金收款。

三年期收回週期內的現金收款至少會於每個會計期間進行精算重新預測，得出任何隨後賬面值調整將在所有不良債務資產批次中以淨額基準計入損益。

管理層及董事通過根據持續預測審閱已實現的現金收款，並更廣泛地評估現金流量的產生情況，來評估分類為應收款項的不良債務資產賬面值的適當性。

### (e) 公平值計量

納入本集團財務報表的若干資產及負債須按公平值計量及／或披露。

本集團的非金融資產及金融負債的公平值計量盡量利用市場可觀察的輸入值及數據。於釐定公平值計量時使用之輸入值，乃根據所利用之估值技術中使用的輸入值之可觀察程度而分類為不同級別（「公平值等級」）：

- 第一級：相同項目於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級：除第一級輸入值外之可直接或間接觀察之輸入；
- 第三級：無法觀察的輸入值（例如並非源自市場之數據）。

項目所歸入之上述級別，是依據該項目公平值計量具有重大影響的最低級別輸入值。項目在級別之間的轉移於發生期間確認。

## 5. 重大會計判斷及估計（續）

### (e) 公平值計量（續）

本集團按公平值計算以下若干項目：

- 酒店樓宇（附註16）；
- 投資物業（附註17）；及
- 衍生金融工具（附註31）。

有關上述項目公平值計量的更多詳細資料請參閱附註42(c)。

### (f) 於一家聯營公司的權益減值

本集團經參考國際會計準則第28號（二零一一年）「於聯營公司及合營企業之投資」及國際會計準則第36號「資產減值」的規定，定期檢討是否存在任何減值跡象以釐定於一家聯營公司的權益是否出現減值。

就存在減值跡象的投資而管理層估計該投資的可收回金額，即公平值減出售成本與使用價值的較高者。基本業務的使用價值乃根據折現現金流量預測釐定。於釐定折現現金流量模型所用的關鍵假設（如收入增長、單位價格及折現率）時，需要作出重大判斷。本集團亦在適當情況下委聘獨立外部估值師評估公平值及使用價值。根據減值評估的結果，減值虧損已予確認，有關詳情載於附註19。

### (g) 非金融資產減值

於各報告日期，本集團評估所有非金融資產是否有任何減值跡象。當有跡象表明未必能收回賬面值時，非金融資產會進行減值測試。當計算使用價值時，管理層必須估計預期未來來自資產或現金產生單位的現金流量，同時選擇適當的貼現率計算該等現金流量的現值。

### (h) 持續經營及流動資金

對持續經營假設之評估涉及本集團董事於特定時間就本質上不確定之事件或狀況之未來結果作出判斷。本集團董事認為，本集團有能力持續經營業務，而可能對持續經營假設構成疑問之主要狀況載於上文附註3(c)。

## 6. 經營分部資料

管理層按主要經營決策者所審閱並賴以作出策略決定的報告釐定其經營分部。主要營運決策人認為，有關業務主要按相關地區基準進行。本集團目前分為四個可報告分部。以下概述本集團各可報告及經營分部之業務：

- 於新加坡、印尼及日本的酒店業務經營
- 於中國的不良債務資產管理

### (a) 可報告分部

管理層根據分部業績（即各經營分部直接應佔收入淨額、收入及收益、成本及開支）之計量評估經營分部之表現。集中管理費用由於並無納入主要營運決策人用於評估分部表現之分部業績計量，故並無分配至經營分部。

以下為按可報告分部作出的本集團年內收入及業績之分析：

#### 分部收入及業績

	酒店業務經營			不良債務 資產管理	總計 港元
	新加坡 港元	印尼 港元	日本 港元	中國 港元	
截至二零一八年 十二月三十一日止年度					
外部收入	50,675,055	–	–	9,953,539	60,628,594
分部溢利	3,135,689	3,925,982	1,720,736	3,553,202	12,335,609
公司收入					
— 其他					26,701
集中管理費用					(9,740,480)
應佔一家聯營公司業績					(510,484)
除所得稅開支前溢利					2,111,346

## 6. 經營分部資料 (續)

### (a) 可報告分部 (續)

#### 分部收入及業績 (續)

	酒店業務經營			不良債務 資產管理	總計 港元
	新加坡 港元	印尼 港元	日本 港元	中國 港元	
截至二零一七年 十二月三十一日止年度					
外部收入	48,847,168	-	-	17,170,802	66,017,970
分部溢利／(虧損)	2,271,235	1,814,181	(2,840,502)	15,958,959	17,203,873
公司收入 — 其他					685
集中管理費用					(8,823,622)
公司融資成本					(70,000)
應佔一家聯營公司業績					11,193,631
除所得稅開支前溢利					19,504,567

分部業績指不計算公司收入分配下由各分部賺取／(扣除)的溢利／(虧損)，包括其他收益、公司融資成本、應佔一家聯營公司業績及集中管理費用。集中管理費用主要包括法律及專業費用、公司員工成本及租金開支。此乃向主要營運決策人呈報的資料，以分配資源及評估表現。

## 6. 經營分部資料 (續)

### (a) 可報告分部 (續)

#### 分部資產

除於一家聯營公司的權益、收購馬來西亞土地按金、公司按金及預付款項、公司之物業、廠房及設備以及現金及現金等價物外，所有資產均分配至可報告分部。

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>酒店業務經營</b>		
新加坡	<b>257,785,670</b>	273,772,128
印尼	<b>360,934,236</b>	291,616,753
日本	<b>81,308,830</b>	40,207,191
<b>不良債務資產管理</b>		
中國	<b>112,812,345</b>	150,756,580
分部資產總額	<b>812,841,081</b>	756,352,652
未分配	<b>214,937,927</b>	110,408,013
綜合資產	<b>1,027,779,008</b>	866,760,665

#### 分部負債

除企業開支之應計費用、應付一名董事款項及可換股債券外，所有負債均分配至可報告分部。

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>酒店業務經營</b>		
新加坡	<b>339,698,272</b>	224,187,195
印尼	<b>81,629,143</b>	16,273,567
日本	<b>10,255,272</b>	2,032,635
<b>不良債務資產管理</b>		
中國	<b>1,059,599</b>	8,047,411
分部負債總額	<b>432,642,286</b>	250,540,808
未分配	<b>145,464,094</b>	140,048,711
綜合負債	<b>578,106,380</b>	390,589,519

## 6. 經營分部資料 (續)

### (a) 可報告分部 (續)

#### 其他分部資料

計量分部溢利或分部資產時計入的金額：

	酒店業務經營			不良債務 資產管理	未分配 港元	總額 港元
	新加坡 港元	印尼 港元	日本 港元	中國 港元		
截至二零一八年 十二月三十一日止年度						
添置物業、廠房及設備	1,354,967	143,582,814	40,580,741	31,675	4,999,311	190,549,508
撤銷物業、廠房及設備	(295,778)	-	-	-	-	(295,778)
出售物業、廠房及設備收益	156,915	-	-	-	-	156,915
物業、廠房及設備折舊	(10,699,786)	-	-	(8,457)	(101,839)	(10,810,082)
預付租賃付款攤銷	(1,480,609)	(109,165)	-	-	-	(1,589,774)
投資物業公平值變動收益	-	5,393,060	-	-	-	5,393,060
利息收入	-	204,806	10	-	6,841	211,657
利息開支	(8,020,477)	-	-	(201,034)	-	(8,221,511)

## 6. 經營分部資料 (續)

### (a) 可報告分部 (續)

#### 其他分部資料 (續)

計量分部業績或分部資產時計入的金額：

	酒店業務經營			不良債務 資產管理	未分配 港元	總額 港元
	新加坡 港元	印尼 港元	日本 港元	中國 港元		
截至二零一七年 十二月三十一日止年度						
添置物業、廠房及設備	377,255	30,658,724	39,289,875	18,446	-	70,344,300
物業、廠房及設備折舊	(11,025,058)	-	-	(1,384)	(101,225)	(11,127,667)
預付租賃付款攤銷	(1,439,424)	(115,456)	-	-	-	(1,554,880)
投資物業公平值變動收益	-	2,137,386	-	-	-	2,137,386
利息收入	6,370	33,052	12	-	2	39,436
利息開支	(6,397,893)	-	-	-	(70,000)	(6,467,893)

## 6. 經營分部資料 (續)

### (b) 地區資料

本集團的收益源自位於新加坡及中國的業務活動。下表為本集團的非流動資產的分析。

	非流動資產	
	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一七年
	港元	港元
<b>酒店業務經營</b>		
新加坡	<b>252,849,969</b>	271,140,218
印尼	<b>360,934,236</b>	291,616,753
日本	<b>80,257,367</b>	39,269,324
<b>不良債務資產管理</b>		
中國	<b>41,693,530</b>	75,779,939
未分配	<b>47,644,314</b>	48,351,620
	<b>783,379,416</b>	726,157,854

## 6. 經營分部資料 (續)

### (c) 收入分拆

	酒店業務		不良債務資產管理		總計	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>主要地區市場</b>						
新加坡	<b>50,675,055</b>	48,847,168	-	-	<b>50,675,055</b>	48,847,168
中國	-	-	<b>9,953,539</b>	17,170,802	<b>9,953,539</b>	17,170,802
總計	<b>50,675,055</b>	48,847,168	<b>9,953,539</b>	17,170,802	<b>60,628,594</b>	66,017,970
<b>主要服務及收入確認時間</b>						
<b>於某一時點</b>						
銷售食品及飲料	<b>3,337,927</b>	1,387,712	-	-	<b>3,337,927</b>	1,387,712
其他	<b>56,497</b>	67,134	-	-	<b>56,497</b>	67,134
<b>於一段時間內轉讓</b>						
酒店客房服務	<b>39,820,959</b>	40,711,072	-	-	<b>39,820,959</b>	40,711,072
其他	<b>1,377,369</b>	1,035,334	-	-	<b>1,377,369</b>	1,035,334
酒店物業的租金收入 (附註)	<b>6,082,303</b>	5,645,916	-	-	<b>6,082,303</b>	5,645,916
分類為應收款項的不良 債務資產收入(附註)	-	-	<b>9,953,539</b>	17,170,802	<b>9,953,539</b>	17,170,802
	<b>50,675,055</b>	48,847,168	<b>9,953,539</b>	17,170,802	<b>60,628,594</b>	66,017,970

附註：酒店物業的租金收入及分類為應收款項的不良債務資產收入概不屬於國際財務報告準則第15號的範圍內。因此，該等業務的收入在於某一時點或於一段時間內確認來自客戶合約之收入分拆中分開列示。

### (d) 有關主要客戶的資料

於年內本集團概無任何單一客戶為本集團貢獻逾10%的收入。

## 7. 收入

本集團的收入分析主要指酒店經營及不良債務資產的收入總額。收入分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
分類為應收款項的不良債務資產收入	<b>33,336,005</b>	17,170,802
減：修改虧損（附註a）	<b>(23,382,466)</b>	-
	<b>9,953,539</b>	17,170,802
酒店客房	<b>39,820,959</b>	40,711,072
餐飲	<b>3,337,927</b>	1,387,712
酒店物業的租金收入	<b>6,082,303</b>	5,645,916
其他（附註b）	<b>1,433,866</b>	1,102,468
	<b>60,628,594</b>	66,017,970

附註：

- 調整不良債務資產總額所產生的金額反映重新磋商或經修改的估計現金流量。
- 該款項主要指來自酒店經營的洗衣及停車服務收入。

## 8. 其他收益

其他收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
保險賠償收入	<b>2,707,876</b>	159,087
政府補助（附註）	<b>180,521</b>	155,477
來自銀行存款的利息收入	<b>211,657</b>	39,436
其他	<b>451,521</b>	415,277
	<b>3,551,575</b>	769,277

附註：政府補助指年內分別自新加坡政府及新加坡國內稅務局收取的特別就業補貼及生產及創新津貼。該等補貼概無附帶任何未達成的條件或或然事項。

## 9. 其他收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
出售物業、廠房及設備之收益	<b>156,915</b>	—
撇銷物業、廠房及設備	<b>(295,778)</b>	—
	<b>(138,863)</b>	—

## 10. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
銀行借款的利息 (附註a)	<b>10,808,958</b>	5,719,330
銀行透支利息	<b>22,937</b>	965,616
關聯方之貸款利息	—	70,000
融資租賃利息	<b>30,840</b>	19,329
可換股債券 (附註32)	<b>2,346,717</b>	2,070,186
非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額	<b>13,209,452</b>	8,844,461
減：資本化金額 (附註b)	<b>(4,987,941)</b>	(2,376,568)
	<b>8,221,511</b>	6,467,893

附註：

- 有關分析列示銀行借款的財務成本，包括含有協定計劃償還日期及按要求償還條款的定期貸款。
- 年內已撥充資本的借貸成本乃產生自一般借貸組合，並通過對合資格資產開支採用3.41%（二零一七年：3.49%）的資本化率計算。

## 11. 除所得稅開支前溢利

本集團的除所得稅開支前溢利乃經扣除下列項目：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
員工成本（不包括董事酬金（附註12(a)））		
工資及薪金	<b>17,724,128</b>	12,032,016
短期非貨幣福利	<b>1,292,281</b>	1,133,596
界定供款計劃供款	<b>1,960,455</b>	1,829,635
	<b>20,976,864</b>	14,995,247
物業、廠房及設備折舊（計入行政開支）		
— 自有	<b>10,513,797</b>	10,932,313
— 根據融資租賃持有	<b>296,285</b>	195,354
	<b>10,810,082</b>	11,127,667
預付租賃付款攤銷（計入行政開支）	<b>1,589,774</b>	1,554,880
核數師酬金	<b>1,080,000</b>	980,000
已撇銷壞賬	<b>203,231</b>	11,638
法律及專業費用	<b>5,027,048</b>	5,226,897
新加坡物業稅	<b>2,049,774</b>	2,360,963

## 12. 董事酬金及五名最高薪酬人士

### (a) 董事酬金

	截至二零一八年十二月三十一日止年度									
	顏奕 港元	蕭柏濤 港元	陳長征 港元	顏奕萍 港元	湯木清 港元	陳素權 港元	黎瀛洲 港元	陳國鋼 港元 (附註a)	封曉瑛 港元 (附註b)	總計 港元
袍金	-	-	-	-	180,000	180,000	180,000	-	-	540,000
薪金、津貼及 實物利益	1,101,635	-	1,818,219	-	-	-	-	-	-	2,919,854
界定供款計劃供款	-	-	100,774	-	-	-	-	-	-	100,774
<b>總計</b>	<b>1,101,635</b>	<b>-</b>	<b>1,918,993</b>	<b>-</b>	<b>180,000</b>	<b>180,000</b>	<b>180,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,560,628</b>

	截至二零一七年十二月三十一日止年度											
	顏奕 港元	蕭柏濤 港元	陳長征 港元	顏奕萍 港元	湯木清 港元	陳素權 港元	黎瀛洲 港元	陳國鋼 港元 (附註a)	封曉瑛 港元	盧念祖 港元 (附註c)	劉天凜 港元 (附註d)	總計 港元
袍金	-	-	-	-	180,000	180,000	180,000	-	-	105,000	-	645,000
薪金、津貼及 實物利益	-	-	1,017,000	-	-	-	-	-	-	-	-	1,017,000
界定供款計劃供款	-	-	81,360	-	-	-	-	-	-	-	-	81,360
<b>總計</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,098,360</b>	<b>-</b>	<b>180,000</b>	<b>180,000</b>	<b>180,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>105,000</b>	<b>-</b>	<b>1,743,360</b>

附註：

- 陳國鋼先生於二零一七年五月九日獲委任及於二零一八年八月三十一日辭任。
- 封曉瑛女士於二零一八年七月三十日辭任。
- 盧念祖先生於二零一七年七月三十一日辭任。
- 劉天凜先生於二零一七年五月九日辭任。

支付執行董事及為執行董事支付的薪金、津貼及實物利益一般為就彼等有關管理本公司及其附屬公司事務之其他服務的已付或應付薪酬款項。

## 12. 董事酬金及五名最高薪酬人士 (續)

### (b) 五名最高薪酬人士

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團的五名最高薪酬人士包括2名董事(二零一七年：1名董事)，其薪酬於附註12(a)中反映。截至二零一八年十二月三十一日止年度，餘下3名(二零一七年：4名)最高薪酬人士的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
薪金、津貼及實物利益	<b>2,721,367</b>	2,129,410
界定供款計劃供款	<b>18,000</b>	135,360
	<b>2,739,367</b>	2,264,770

酬金介於下列範圍的非董事最高薪酬人士的數目如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
零至1,000,000港元	<b>3</b>	4

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團概無向本集團董事或任何五名最高薪酬人士支付酬金作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為離職補償(二零一七年：無)。於年內，概無董事或五名最高薪酬人士放棄或同意放棄任何薪酬(二零一七年：無)。

向高級管理層成員支付或應付的酬金介於下列範圍：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
零至1,000,000港元	<b>5</b>	2

### 13. 所得稅開支

由於本集團於本年度並無在香港產生任何應課稅溢利（二零一七年：無），故並無作出香港利得稅撥備。

已就在新加坡產生的估計應課稅溢利按17%（二零一七年：17%）的稅率計提新加坡企業所得稅。

位於印尼的附屬公司須就其應課稅溢利按印尼有關所得稅務規則及規例釐定之稅率25%納稅（二零一七年：25%）。

中國企業所得稅根據一家在中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25%的稅率計提。

於日本營運的附屬公司須繳納日本的國家企業所得稅、居民稅及企業稅（下文統稱「日本利得稅」），該等稅項於年內按現行法律、詮釋及慣例匯總成實際法定所得稅稅率約23%（二零一七年：23%）。由於本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度概無源自日本的估計應課稅溢利，因此概無計提任何日本利得稅撥備。

其他地區應課稅溢利的稅項乃根據有關地區的現有法律、詮釋及慣例按現行稅率計算。

於綜合全面收益表內的稅項金額指：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
即期－新加坡企業所得稅		
－年內稅項	<b>(2,765,254)</b>	(2,314,983)
－過往年度撥備不足	<b>(355,988)</b>	(619,382)
即期－中國企業所得稅		
－年內稅項	–	(1,810,989)
	<b>(3,121,242)</b>	(4,745,354)
遞延稅項（附註30）		
－本年度	<b>(2,042,876)</b>	(3,600,711)
所得稅開支總額	<b>(5,164,118)</b>	(8,346,065)

### 13. 所得稅開支 (續)

年內的所得稅開支與綜合全面收益表內之除所得稅開支前溢利的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
除所得稅開支前溢利	<b>2,111,346</b>	19,504,567
按17%的新加坡企業所得稅稅率計算的稅項	<b>(358,929)</b>	(3,315,776)
附屬公司於其他司法權區經營之稅率不同之影響	<b>(739,492)</b>	(1,245,390)
不可扣稅開支的稅務影響	<b>(2,219,194)</b>	(5,399,097)
毋須課稅收入的稅務影響	<b>19,523</b>	113
應佔一家聯營公司業績的稅務影響	<b>(84,230)</b>	1,846,949
稅務寬免的影響	<b>339,227</b>	250,963
並未確認可扣減暫時差額之稅項影響	<b>(1,765,035)</b>	851,977
並未確認稅項虧損之稅項影響	-	(716,423)
過往年度撥備不足	<b>(355,988)</b>	(619,381)
所得稅開支	<b>(5,164,118)</b>	(8,346,065)

於二零一七年十二月三十一日，因未來溢利流的可預測性，故並未就未使用稅項虧損2,833,500港元確認遞延稅項。未使用稅項虧損可無限期結轉（二零一八年：無）。

## 14. 每股（虧損）／盈利

本公司擁有人應佔每股基本（虧損）／盈利乃按以下數據計算得出：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>（虧損）／盈利</b>		
計算每股基本（虧損）／盈利所用之（虧損）／盈利	<b>(3,253,782)</b>	11,047,089
可換股債券的利息開支	-	-
計算每股攤薄盈利所有之盈利	<b>(3,253,782)</b>	11,047,089
<b>股份數目</b>		
計算每股基本盈利所用之普通股加權平均數	<b>3,490,000,000</b>	3,490,000,000
攤薄潛在普通股對可換股債券的影響	不適用	76,600,000
計算每股攤薄盈利所用之普通股加權平均數	<b>3,490,000,000</b>	3,566,600,000

普通股乃按3,490,000,000股普通股（即截至二零一八年十二月三十一日止年度已發行股份數目）（二零一七年：3,490,000,000股普通股）計算得出。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，乃由於已發行潛在攤薄普通股對每股基本虧損造成反攤薄影響所致（二零一七年：每股攤薄盈利乃經假設本公司尚未行使的可換股債券獲轉換，原因是有關轉換會導致每股盈利減少）。

## 15. 股息

董事建議不派付截至二零一八年十二月三十一日止年度的末期股息（二零一七年：無）。

## 16. 物業、廠房及設備

	永久 業權土地 港元	酒店樓宇 港元	租賃 物業裝修 港元	計算機設備 港元	傢具、 固定裝置 及設備 港元	汽車 港元	在建工程 港元	總計 港元
<b>成本</b>								
於二零一七年一月一日	-	122,341,497	77,589,256	3,529,944	18,109,738	2,066,946	3,856,657	227,494,038
添置	9,837,169	-	-	263,026	58,423	74,252	60,111,430	70,344,300
重估產生之調整	-	(2,648,621)	-	-	-	-	-	(2,648,621)
匯兌差額	(1,432)	11,159,537	7,038,357	331,151	1,646,944	191,126	(329,649)	20,036,034
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	9,835,737	130,852,413	84,627,613	4,124,121	19,815,105	2,332,324	63,638,438	315,225,751
添置	-	-	228,752	62,604	293,023	1,059,561	188,905,568	190,549,508
重估產生之調整	-	(2,211,440)	-	-	-	-	-	(2,211,440)
出售	-	-	-	-	(3,802,158)	(761,334)	-	(4,563,492)
撤銷	-	-	(371,040)	-	-	-	-	(371,040)
匯兌差額	24,669	(2,301,693)	(1,479,411)	(74,001)	(306,976)	(41,203)	(1,612,728)	(5,791,343)
於二零一八年十二月三十一日	<b>9,860,406</b>	<b>126,339,280</b>	<b>83,005,914</b>	<b>4,112,724</b>	<b>15,998,994</b>	<b>2,589,348</b>	<b>250,931,278</b>	<b>492,837,944</b>
<b>累計折舊</b>								
於二零一七年一月一日	-	-	19,521,818	2,680,209	9,669,452	925,444	-	32,796,923
年內折舊支出	-	2,563,920	6,300,540	285,272	1,719,475	258,460	-	11,127,667
重估撤回	-	(2,653,246)	-	-	-	-	-	(2,653,246)
匯兌差額	-	89,326	1,985,514	254,410	938,820	93,417	-	3,361,487
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	-	-	27,807,872	3,219,891	12,327,747	1,277,321	-	44,632,831
年內折舊支出	-	2,637,373	6,240,826	305,221	1,265,467	361,195	-	10,810,082
重估撤回	-	(2,606,679)	-	-	-	-	-	(2,606,679)
出售	-	-	-	-	(843,296)	(761,334)	-	(1,604,630)
撤銷	-	-	(74,198)	(1,064)	-	-	-	(75,262)
匯兌差額	-	(30,694)	(556,173)	(60,241)	(221,030)	(17,816)	-	(885,954)
於二零一八年十二月三十一日	-	-	<b>33,418,327</b>	<b>3,463,807</b>	<b>12,528,888</b>	<b>859,366</b>	-	<b>50,270,388</b>
<b>賬面淨值</b>								
於二零一七年十二月三十一日	9,835,737	130,852,413	56,819,741	904,230	7,487,358	1,055,003	63,638,438	270,592,920
於二零一八年十二月三十一日	<b>9,860,406</b>	<b>126,339,280</b>	<b>49,587,587</b>	<b>648,917</b>	<b>3,470,106</b>	<b>1,729,982</b>	<b>250,931,278</b>	<b>442,567,556</b>

## 16. 物業、廠房及設備 (續)

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，在建工程包括建設度假村及設施的所有相關成本。累計成本將於完成後轉撥至適當的物業及設備。

於二零一八年十二月三十一日，艾華迪評估諮詢有限公司（為合資格專業估值師，與本集團並無關連，持有認可及相關專業資格，具有近期對被評值物業、廠房及設備之地點及類別進行估值之經驗）對本集團之酒店樓宇進行估值。395,239港元（二零一七年：4,625港元）之重估盈餘於扣除相關的遞延所得稅67,191港元（二零一七年：786港元）後，計入酒店物業重估儲備之金額約為328,048港元（二零一七年：3,839港元）。倘樓宇並無接受重估，則於二零一八年十二月三十一日按歷史成本計入綜合財務報表之金額為50,516,211港元（二零一七年：52,474,488港元）。

估計本集團酒店樓宇之公平值時，酒店樓宇之最高及最佳用途為其當前用途。下表提供有關此等酒店樓宇公平值釐定方法之資料（尤其是所採用之估值方法及主要輸入數據），以及按公平值計量主要輸入數據之可觀察程度計算所作之公平值計量分類為第3級之公平值等級。

元素	公平值等級	估值方法及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平值之關係
樓宇	第3級	貼現現金流量法 (附註)  主要輸入數據： — 房租； — 入住率； — 貼現率；及 — 年度增長	房租 入住率 貼現率	入住率及房租越高， 公平值越高  貼現率越高， 公平值越低

附註：酒店物業的估計公平值（包括土地、酒店樓宇、租賃物業裝修、傢具、固定裝置及設備）使用折現現金流量法與上表所述之主要輸入數據釐定。土地使用市場比較法，而租賃物業裝修以及傢具、固定裝置及設備部分則使用折舊重置成本法釐定估計公平值。該等公平值從酒店物業的估計公平值扣除，從而得到本集團酒店樓宇的估計公平值。

本集團位於新加坡共和國的酒店樓宇按長期租約持有，而永久業權土地則位於日本。

於二零一八年十二月三十一日，賬面淨值約為175,798,444港元（二零一七年：187,458,114港元）的若干物業、廠房及設備已抵押予銀行以取得授予本集團的銀行融資（附註29）。

本集團賬面值為1,376,756港元（二零一七年：880,925港元）的汽車為融資租賃項下所收購的資產（附註27）。

## 17. 投資物業

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
於一月一日 (第3級經常性公平值)	<b>171,116,397</b>	168,596,836
自收購土地按金轉入	<b>6,222,421</b>	–
公平值變動	<b>5,393,060</b>	2,137,386
匯兌差額	<b>(10,564,961)</b>	382,175
於十二月三十一日 (第3級經常性公平值)	<b>172,166,917</b>	171,116,397

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，投資物業概無產生直接經營開支。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團並無有關未來維修及保養之未撥備合約承擔。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，本集團投資物業的公平值乃按獨立合資格專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司所作出的估值計算得出。該估值師與本集團並無關聯，彼等擁有相關專業資格及所估值投資物業所在地區及類別的近期經驗。閒置地塊的估值乃按直接比較法釐定。投資物業之公平值變動確認於綜合全面收益表之「投資物業公平值變動收益」一項。

就直接比較法而言，有關估值乃根據可反映類似物業近期交易價的市場比較法釐定。緊鄰的可資比較物業價格乃根據主要屬性（包括物業位置、規模、樓齡、交通、周邊環境及其他相關因素）的不同進行調整。

重大不可觀察輸入數據	二零一八年	二零一七年
<b>直接比較法 (第3級)：</b>		
就物業位置、規模、樓齡、交通、 周邊環境及其他相關因素 作出調整之市場單位價 — 每平方米	<b>範圍</b>   <b>245港元至367港元</b>	<b>範圍</b>   248港元至374港元

對有關物業的公平值進行估值時，該物業的最優及最佳用途為其目前所作之用途。截至二零一八年十二月三十一日止年度，於公平值等級的第1級、第2級及第3級之間並無轉撥（二零一七年：無）。董事估計，於截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，主要輸入數據之合理潛在變動對於投資物業公平值的影響甚微。

投資物業僅包括位於印尼民丹島的土地，該等土地按中期租約持有，目前尚未釐定未來用途。

## 18. 預付租賃付款

本集團於土地使用權的權益指預付經營租賃付款，其賬面淨值的變動分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
於一月一日	<b>79,587,028</b>	74,843,367
攤銷 (附註11)	<b>(1,589,774)</b>	(1,554,880)
匯兌差額	<b>(1,601,288)</b>	6,298,541
於十二月三十一日	<b>76,395,966</b>	79,587,028

預付租賃付款指(i)就收購一家位於新加坡共和國的經濟型酒店的開發及經營權而向新加坡旅遊局預付的款項；(ii)就租賃本集團樓宇間的橋梁所佔用的空間而向新加坡旅遊局預付的款項。(i)及(ii)的兩項權利均隨政府租約於二零六六年十二月三十一日屆滿而終止；及(iii)位於印尼民丹島之土地。(iii)的權利隨政府租約於二零四四年六月屆滿而終止，而本集團擁有延長再多20年的選擇權。

## 19. 於一家聯營公司的權益

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
應佔一家聯營公司資產淨值	<b>41,430,587</b>	43,214,726
商譽	<b>4,636,397</b>	4,887,845
	<b>46,066,984</b>	48,102,571
應收一家聯營公司款項 (附註)	<b>702,733</b>	22,458,524

附註：應收一家聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

該聯營公司的附屬公司主要從事景點管理、酒店經營以及提供旅遊及旅遊相關服務的業務。

## 19. 於一家聯營公司的權益 (續)

於二零一八年十二月三十一日，有關主要集團公司於聯營公司權益的詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	本集團持有 擁有權權益的比例		經營地點及主要業務
		直接 %	間接 %	
珠海市康明德企業管理服務有限公司 (「康明德」)	中國	42.3	–	於中國投資控股及提供酒店管理服務
廣西德天旅遊發展集團有限公司	中國	–	40.02	於中國提供景點及瀑布觀光旅遊、酒店住宿及餐飲服務
大新明仕旅遊發展有限公司	中國	–	39.83 (二零一七年： 39.75)	於中國提供景點及竹筏冒險觀光旅遊、酒店住宿及餐飲服務
南寧明仕旅遊諮詢有限公司	中國	–	40.02	於中國無活動
大新縣德天旅行社有限責任公司	中國	–	40.02	於中國的旅行社
大新民宿酒店管理有限公司	中國	–	40.02	於中國提供酒店住宿服務
廣西真牛電子科技有限公司	中國	–	40.02	於中國提供旅行服務
大新明仕景區服務有限公司	中國	–	40.02	於中國無活動

## 19. 於一家聯營公司的權益 (續)

有關聯營公司的財務資料概要 (經任何會計政策差異調整後) 披露如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
非流動資產	<b>119,075,469</b>	119,898,809
流動資產	<b>62,630,883</b>	86,491,561
流動負債	<b>45,864,874</b>	91,280,966
非流動負債	<b>33,843,076</b>	8,697,545
資產淨值	<b>101,998,402</b>	106,411,859
非控股權益	<b>4,053,752</b>	4,249,387
本集團應佔一家聯營公司資產淨值 (不包括非控股權益及其他對賬項目)	<b>41,430,587</b>	43,214,726
上述賬目包括下列各項：		
— 現金及現金等價物	<b>9,226,792</b>	14,477,410
— 流動金融負債 (不包括貿易及其他應付款項)	<b>12,727,393</b>	48,717,942
— 非流動負債 (不包括其他應付款項及撥備)	<b>22,779,043</b>	8,340,926

## 19. 於一家聯營公司的權益 (續)

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 港元	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 港元
收入	<b>61,224,919</b>	100,550,167
年內(虧損)/溢利	<b>(1,370,701)</b>	28,532,480
非控股權益應佔(虧損)/溢利	<b>(163,883)</b>	2,069,996
上述賬目包括下列各項：		
－折舊及攤銷	<b>14,159,654</b>	12,290,623
－利息收入	<b>574,456</b>	737,675
－利息開支	<b>1,773,117</b>	314,866
－所得稅開支	<b>2,482,870</b>	5,725,163
年內本集團應佔聯營公司的業績(不包括非控股權益)	<b>(510,484)</b>	11,193,631

## 20. 工程預付款

於二零一八年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，工程預付款與印尼民丹島發展相關的工程合約預付款項有關。

## 21. 收購土地按金

於二零一八年十二月三十一日，該款項指根據買賣協議就收購位於馬來西亞的土地向獨立第三方實體支付的可退還誠意金。

於二零一七年十二月三十一日，該款項指根據買賣協議就收購位於印尼民丹島的土地向獨立第三方支付代價。收購事項已於隨後完成，而本集團已於二零一八年五月獲得土地的法定所有權。本集團已於二零一八年五月將收購土地按金轉撥至投資物業。

## 22. 酒店存貨

酒店存貨包括餐飲及其他消費品。

## 23. 分類為應收款項的不良債務資產

於二零一七年四月二十五日，本公司全資附屬公司與本集團聯繫人康明德訂立債務轉讓協議，據此，康明德同意轉讓而全資附屬公司同意接受不良債務資產及有關不履約債務的抵押品之強制執行權，現金代價為人民幣108.9百萬元（相等於125,555,116港元）。是項交易已於二零一七年九月二十九日完成。

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
即期	<b>70,223,599</b>	52,495,298
非即期	<b>41,654,350</b>	75,762,165
	<b>111,877,949</b>	128,257,463

分類為應收款項的不良債務資產指來自不履約貸款債務人的應收款項。借款人根據相關貸款所載條款有責任結付有關金額。分類為應收款項的該等應收款項根據國際財務報告準則第9號「金融工具」按實際利率法以攤銷成本計量。實際利率為於不良債務的估計年期內將估計未來現金收入準確折現的利率。

當不良債務資產的合約現金流量經修訂且該修訂並無導致終止確認時，修訂收益或虧損的計算方法為修訂前的資產賬面總值與經重新計算的賬面總值之間的差額。經重新計算的賬面總值乃使用修訂前經信用調整後的實際利率折現的經修訂不良債務資產預計年期內的估計未來現金付款或收入的現值。年內的變動如下：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
於一月一日	<b>128,257,463</b>	–
收購不良債務資產	–	125,555,116
加：於年內確認的利息收入（附註7）	<b>33,336,005</b>	17,170,802
減：於年內確認的修訂虧損（附註7）	<b>(23,382,466)</b>	–
減：來自債務人的現金收入	<b>(20,098,320)</b>	(19,599,972)
匯兌差額	<b>(6,234,733)</b>	5,131,517
	<b>111,877,949</b>	128,257,463

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，董事評估不良債務抵押品的公平值高於分類為應收款項的不良債務資產的賬面值，且毋須進行減值。

## 24. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
貿易應收款項 (附註a)	<b>2,589,275</b>	1,489,490
合約資產 (附註b)	<b>405,649</b>	–
預付款項	<b>3,913,103</b>	2,850,539
按金	<b>971,522</b>	950,893
其他應收款項	<b>169,929</b>	198,923
	<b>8,049,478</b>	5,489,845

### (a) 貿易應收款項

貿易應收款項一般擁有30日的信用期，按其原發票金額減款項不再可能全數收回時作出的減值確認及入賬。壞賬於產生時撇銷。

本集團力求對其未收回的應收款項維持嚴格控制，而高級管理層定期檢討逾期結餘。鑒於上述者及本集團的貿易應收款項與大量分散客戶有關，故並無重大信貸集中風險。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸提升產品。貿易應收款項不計息。

於報告期末按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
即日至30日	<b>2,210,652</b>	968,277
31日至60日	<b>295,139</b>	419,901
61日至90日	<b>25,498</b>	22,179
超過90日	<b>57,986</b>	79,133
	<b>2,589,275</b>	1,489,490

## 24. 貿易及其他應收款項 (續)

### (a) 貿易應收款項 (續)

於報告期末已扣除減值虧損的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
既未逾期亦無減值	2,210,652	968,277
逾期1個月內	295,139	419,901
逾期1至3個月	41,145	66,595
逾期3至12個月	42,339	34,717
	<b>2,589,275</b>	<b>1,489,490</b>

既未逾期亦無減值的貿易應收款項與近期無拖欠記錄的大量獨立客戶有關。

既未逾期亦無減值的貿易應收款項與於本集團有良好往績記錄的多名分散獨立客戶有關。根據過往經驗，本集團董事認為無需就該等結餘作出減值撥備，原因是信貸質素並無重大變動且有關結餘仍被認為可全數收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

### (b) 合約資產

該金額指酒店客房服務的未開發票收入。

	於二零一八年 十二月三十一日 港元	於二零一八年 一月一日 港元	於二零一七年 十二月三十一日 港元
以下各項所產生的合約資產：			
酒店業務	<b>405,649</b>	61,369	–
			於二零一八年 十二月三十一日 港元
一個月內			<b>405,649</b>

## 24. 貿易及其他應收款項 (續)

### (b) 合約資產 (續)

於各報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。計量合約資產預期信貸虧損的撥備率乃基於計量貿易應收款項預期信貸虧損的撥備率釐定，原因為合約資產及貿易應收款項均來自相同的客戶群。合約資產的撥備率乃基於貿易應收款項按類似虧損模式而進行適當分類的逾期天數釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值以及於報告日期可獲得的過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。於二零一八年十二月三十一日，合約資產的預期信貸虧損金額並不重大，且無計提撥備。

## 25. 現金及現金等價物

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
銀行及手頭現金	<b>165,255,807</b>	60,018,281

銀行及手頭現金主要按新加坡元、印尼盾、人民幣(「人民幣」)、日圓(「日圓」)及港元計值。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存入近期無拖欠記錄且信譽良好的銀行。

## 26. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>流動負債</b>		
貿易應付款項 (附註a)	<b>800,292</b>	1,393,580
合約負債 (附註b)	<b>1,501,490</b>	–
預收款項	–	6,223,815
應計費用及其他應付款項	<b>7,104,117</b>	8,382,900
應付工程款項	<b>67,029,044</b>	7,399,178
	<b>76,434,943</b>	23,399,473
<b>非流動負債</b>		
應付工程款項 (附註c)	<b>8,132,163</b>	–

## 26. 貿易及其他應付款項 (續)

### (a) 貿易應付款項

本集團通常向其供應商取得最多30日的信用期。貿易應付款項免息。於報告期末，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
即日起至30日	517,326	1,088,749
31日至60日	28,577	38,170
超過90日	254,389	266,661
	<b>800,292</b>	<b>1,393,580</b>

### (b) 合約負債

倘客戶於本集團確認有關收入前支付代價，則本集團確認合約負債。

	於二零一八年 十二月三十一日 港元	於二零一八年 一月一日 港元	於二零一七年 十二月三十一日 港元
以下各項所產生的合約負債：			
酒店業務	<b>1,501,490</b>	218,862	–

#### 合約負債變動

	二零一八年 港元
於一月一日的結餘 (附註2(a)(B))	<b>218,862</b>
年內確認於年初計入合約負債的收入導致合約負債減少	<b>(218,862)</b>
來自酒店經營活動的預收款項導致合約負債增加	<b>1,501,490</b>
於十二月三十一日的結餘	<b>1,501,490</b>

### (c) 應付合約款項

該款項指就於民丹進行之工程之應付保證金，須於竣工日期後一年支付。

## 27. 融資租賃承擔

本集團出租兩輛（二零一七年：1輛）汽車。由於租期相當於有關資產的估計可使用經濟年期，且本集團通常有權於最低租期結束時以支付面值的方式全額購買資產，故該資產分類為融資租賃。租期介乎3年至5年（二零一七年：3年）。

融資租賃應付未來租賃付款如下：

	最低租賃付款 港元	利息 港元	現值 港元
<b>於二零一八年十二月三十一日</b>			
不遲於一年	<b>190,704</b>	<b>19,545</b>	<b>171,159</b>
遲於一年但不遲於五年	<b>334,886</b>	<b>26,667</b>	<b>308,219</b>
	<b>525,590</b>	<b>46,212</b>	<b>479,378</b>
<b>於二零一七年十二月三十一日</b>			
不遲於一年	211,539	10,025	201,514
遲於一年但不遲於五年	88,023	1,110	86,913
	299,562	11,135	288,427

未來租賃付款的現值分析如下：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
流動負債	<b>171,159</b>	201,514
非流動負債	<b>308,219</b>	86,913
	<b>479,378</b>	288,427

於二零一八年十二月三十一日，本集團融資租賃負債承擔的實際利率為介乎5.37厘至5.21厘（二零一七年：5.21厘）的年息計息。

## 28. 應付附屬公司一名非控股股東及一名董事款項

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
應付附屬公司一名非控股股東款項 (附註a)	<b>8,448,206</b>	8,485,210
應付一名董事款項 (附註b)	<b>123,756,917</b>	119,154,366

附註：

- 應付附屬公司一名非控股股東的款項為無抵押、免息，並須按要求償還。
- 應付一名董事顏奕先生的款項為無抵押、免息，並須按要求償還。顏奕先生於本公司的持股具有重大影響力。

## 29. 計息銀行借款

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>即期</b>		
有抵押		
— 銀行透支	—	17,258,286
— 於一年內到期償還的銀行借款 (附註)	<b>188,081,306</b>	31,643,758
— 含有按要求償還條款的銀行借款	—	35,081,080
	<b>188,081,306</b>	83,983,124
<b>非即期</b>		
有抵押		
— 於一年後到期償還的銀行借款	<b>120,797,387</b>	110,653,438
	<b>308,878,693</b>	194,636,562

附註：截至二零一八年十二月三十一日止年度，銀行融資經已修訂。循環貸款178,064,000港元須每1、3或6個月重續。

銀行借款按銀行的新加坡元掉期借出利率加1.75厘（二零一七年：1.25厘至2.00厘）的年息計息，實際利率介乎3.07厘至3.42厘（二零一七年：介乎1.92厘至4.35厘）。截至二零一八年十二月三十一日，本集團訂立利率掉期合約，對沖按浮動利率計息的銀行借款的利率風險（附註31）。

## 29. 計息銀行借款（續）

本集團的銀行融資及計息銀行借款以下列各項作抵押：

- 抵押本集團於二零一七年十二月三十一日賬面淨值約為175,798,444港元（二零一七年：187,458,114港元）的若干物業、廠房及設備（附註16）；
- 本集團所有資產及承擔的固定及浮動押記；
- 本公司及本公司之附屬公司的公司擔保；及
- 本公司附屬公司經營銀行賬戶的押記。

於二零一八年十二月三十一日，即期及非即期銀行借款總額按期償還如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
按要求或一年內	<b>188,081,306</b>	83,983,124
一年以上但不超過兩年	<b>10,017,306</b>	31,522,668
兩年以上但不超過五年	<b>110,780,081</b>	70,289,851
五年以上	—	8,840,919
	<b>308,878,693</b>	194,636,562

附註：到期款項根據貸款協議內的指定還款日期釐定，不考慮任何按要求還款條款的影響。

若干銀行融資須待達成與本集團物業合共市場價值有關的契諾後方可獲得，此舉旨在維持於報告期末未償還計息銀行借款餘額不少於特定比率。倘本集團違反有關契諾，則已提取的融資將須於要求時償還。

本集團定期監察其有否遵守該等契諾，並認為只要本集團繼續遵守該等規定，銀行將不大可能行使其酌情權要求還款。有關本集團管理流動資金風險的進一步詳情載於附註43(b)。截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，概無違反與已提取的融資有關的契諾。

### 30. 遞延稅項負債

已確認遞延稅項負債之詳情及年內變動如下：

	酒店物業 重估 港元	投資 物業重估 港元	加速 稅項折舊 港元	稅項虧損 港元	不良債務 資產的 未變現收入 港元	總額 港元
於二零一七年一月一日	12,702,075	6,733,476	201,009	(2,907,941)	-	16,728,619
年內自損益扣除	-	534,347	-	3,066,364	-	3,600,711
自其他全面收益扣除	786	-	-	-	-	786
匯兌差額	1,158,638	10,210	18,334	(158,423)	-	1,028,759
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	<b>13,861,499</b>	<b>7,278,033</b>	<b>219,343</b>	-	-	<b>21,358,875</b>
年內自損益扣除 (附註13)	-	<b>1,348,265</b>	<b>(218,025)</b>	-	<b>912,636</b>	<b>2,042,876</b>
自其他全面收益扣除	<b>67,191</b>	-	-	-	-	<b>67,191</b>
匯兌差額	<b>(243,824)</b>	<b>(452,478)</b>	<b>(1,318)</b>	-	<b>(35,132)</b>	<b>(732,752)</b>
於二零一八年十二月三十一日	<b>13,684,866</b>	<b>8,173,820</b>	-	-	<b>877,504</b>	<b>22,736,190</b>

### 31. 衍生金融工具

衍生金融工具指本集團持有的利率掉期合約，合約期限為3年，於二零二一年九月十五日到期。

下表詳述報告期末尚未償還的利率掉期：

	於二零一八年 十二月三十一日 的公平值 港元	於二零一七年 十二月三十一日 的公平值 港元
1號掉期	<b>3,921,917</b>	–
減：即期部分	<b>1,466,587</b>	–
非即期部分	<b>2,455,330</b>	–

於二零一八年十二月三十一日，尚未完成的利率掉期合約的名義值約為308,878,693港元（二零一七年：零）。

利率掉期合約按月結算。利率掉期與貸款的利息付款同時進行。利率掉期的浮動利率為新加坡元掉期利率，而利率掉期的合約固定利率則為2.1%。於二零一八年十二月三十一日，本集團的銀行借款按3.85%的實際利率計息。本集團將按淨額結算固定利率與浮動利率之間的差額。利率掉期與對沖工具的對沖比率為1:1。

相關利率波動導致的潛在虧損的敏感度分析載於附註43(c)。

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
於一月一日	–	–
年內於其他全面收益確認的對沖工具的公平值虧損	<b>3,968,118</b>	–
年內結算	–	–
匯兌差額	<b>(46,201)</b>	–
於十二月三十一日	<b>3,921,917</b>	–

### 31. 衍生金融工具 (續)

下表載列利率風險的對沖儲備對賬，並列示對沖關係的有效性：

	二零一八年 港元	二零一七年 港元
於一月一日的結餘	-	-
於其他全面收益確認的現金流量對沖的有效部分	<b>3,968,118</b>	-
於十二月三十一日的結餘	<b>3,968,118</b>	-

對沖儲備的全部結餘均與持續對沖有關。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團並無於綜合損益表確認對沖無效，亦無任何金額已由對沖儲備重新分類至損益。

### 32. 可換股債券

於二零一五年十月八日，本集團與CMI Hong Kong訂立一份認購協議，以發行本金總額為25,278,000港元之五年期可換股債券（「可換股債券」）。該項認購已於二零一五年十一月三十日完成，本集團已發行可換股債券。

可換股債券以港元計值，並可由債券持有人於發行日期後直至二零二零年十一月三十日到期日前七天當日止隨時選擇按每股0.33港元之價格（可作反攤薄調整）轉換為本公司之新股份。

可換股債券包含負債及權益部分。權益部分計入「可換股債券儲備」項下之權益內。

可換股債券之負債部分於發行日期之公平值乃由獨立估值師按估計未來現金流以當期市場利率折現後之現值而釐定。負債部分之實際年利率約為13.37厘。可換股債券按固定年利率0.01厘計息，須每年期末支付。

### 32. 可換股債券 (續)

根據認購協議的條款，可換股債券包括兩個組成部分：負債部分及權益轉換部分。於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，概無可換股債券轉換成本集團的普通股。年內可換股債券組成部分的變動載列如下：

	負債部分 港元	權益轉換部分 港元	總計 港元
於二零一七年一月一日	15,478,362	10,698,249	26,176,611
年度實際利息開支 (附註10)	2,070,186	–	2,070,186
可換股債券應計利息開支	(2,528)	–	(2,528)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	<b>17,546,020</b>	<b>10,698,249</b>	<b>28,244,269</b>
年度實際利息開支 (附註10)	<b>2,346,717</b>	–	<b>2,346,717</b>
可換股債券的應計利息開支	<b>(2,518)</b>	–	<b>(2,518)</b>
於二零一八年十二月三十一日	<b>19,890,219</b>	<b>10,698,249</b>	<b>30,588,468</b>

可換股債券截至二零一八年十二月三十一日止年度之利息開支乃以實際利息法應用負債部分之實際利率約13.37% (二零一七年：13.37%) 計算。

### 33. 股本

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
法定：		
50,000,000,000股 (二零一七年：50,000,000,000股) 每股面值0.001港元 (二零一七年：0.001港元) 的普通股	<b>50,000,000</b>	50,000,000
已發行及繳足：		
3,490,000,000股 (二零一七年：3,490,000,000股) 每股面值0.001港元 (二零一七年：0.001港元) 的普通股	<b>3,490,000</b>	3,490,000

已發行股本變動如下：

	二零一八年		二零一七年	
	已發行 股份數目	已發行股本 港元	已發行 股份數目	已發行股本 港元
於一月一日及十二月三十一日	<b>3,490,000,000</b>	<b>3,490,000</b>	3,490,000,000	3,490,000

### 34. 儲備

本公司年內儲備變動的詳情如下：

	股份溢價 港元	可換股 債券儲備 港元	累計虧損 港元	合計 港元
於二零一七年一月一日	333,122,249	10,698,249	(54,320,831)	289,499,667
年度虧損及年度全面開支總額	-	-	(6,896,069)	(6,896,069)
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年一月一日	<b>333,122,249</b>	<b>10,698,249</b>	<b>(61,216,900)</b>	<b>282,603,598</b>
年度虧損及年度全面開支總額	-	-	<b>(12,521,349)</b>	<b>(12,521,349)</b>
於二零一八年十二月三十一日	<b>333,122,249</b>	<b>10,698,249</b>	<b>(73,738,249)</b>	<b>270,082,249</b>

### 35. 關聯方交易

(i) 除本財務報表其他地方詳述的交易外，本集團曾於年內與關聯方進行以下重大交易：

關聯方名稱及關係	交易性質	截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年 港元	二零一七年 港元
康明德，聯繫人	收購不良債務資產	-	125,555,116
康明德，聯繫人	出售不良債務資產	-	19,599,972
康明德，聯繫人	已付不良債務資產 業務管理費	<b>927,505</b>	-
中國民生金融控股有限公司， 關聯公司	利息開支(附註)	-	70,000

附註：關聯方交易乃按本集團與關聯公司各方協定的條款於本集團一般及日常業務過程中進行。關聯公司為CMI Hong Kong的附屬公司，於本公司的持股具有重大影響力。

### 35. 關聯方交易 (續)

(ii) 本集團主要管理層人員的薪酬(包括綜合財務報表附註12所披露的董事酬金)如下:

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
薪金、津貼及實物利益	<b>7,272,700</b>	2,300,840
向界定供款計劃供款	<b>242,075</b>	180,720
	<b>7,514,775</b>	2,481,560

(iii) 與關聯方的結餘詳情於綜合財務報表附註28披露。

### 36. 經營租賃安排

#### 作為承租人

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據辦公室租賃的不可撤銷經營租約應付的未來最低租賃款項總額如下:

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
一年內	<b>449,820</b>	1,075,759
第二至第五年(包括首尾兩年)	-	494,898
	<b>449,820</b>	1,570,657

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團確認的最低租賃付款為1,081,743港元(二零一七年: 1,087,767港元)。

#### 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其酒店物業的若干零售空間及區域，協定租期介乎1至2年。租約條款一般亦要求租戶支付押金，在某些情況下會規定按租約條款定期調整租金。

於二零一八年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租約須於下列期限收取的未來最低應收租金總額如下:

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
一年內	<b>2,411,147</b>	4,219,065
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>15,530</b>	1,750,321
	<b>2,426,677</b>	5,969,386

### 37. 資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有以下資本承擔：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
已授權但未訂約，有關物業、廠房及設備	<b>69,119,067</b>	—
已訂約但未撥備，有關物業、廠房及設備（附註a）	<b>24,129,955</b>	61,440,832

附註：

- a. 於二零一七年十二月三十一日，本集團已訂約支付的承擔為2,900,000新加坡元（相等於16,849,000港元），作為收購位於印尼的資產的誠意金及可予退還預付按金。收購的詳情於本公司日期為二零一七年十二月二十七日的公告中披露。

### 38. 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債（二零一七年：無）。

### 39. 現金流量表附註

(a) 現金及現金等價物包括：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
可按需求取用的現金	<b>165,255,807</b>	60,018,281
透支	—	(17,258,286)
綜合現金流量表內的現金及現金等價物	<b>165,255,807</b>	42,759,995

重大非現金交易如下：

投資活動

應計物業、廠房及設備錄得之應付工程費	<b>75,161,207</b>	—
自工程預付款轉撥至物業、廠房及設備	<b>69,433,329</b>	—
轉撥收購土地按金至投資物業	<b>5,839,482</b>	—

### 39. 現金流量表附註 (續)

(b) 融資活動所產生負債的對賬：

	融資租賃 承擔 (附註27) 港元	應付 附屬公司 非控股 股東款項 港元	應付一名 董事款項 港元	計息銀行 借款(銀行 透支除外) (附註29) 港元	可換股債券 (附註32) 港元	總計 港元
於二零一八年一月一日	288,427	8,485,210	119,154,366	177,378,276	17,546,020	322,852,299
<b>現金流量變動：</b>						
新銀行貸款所得款項	-	-	-	145,586,473	-	145,586,473
償還銀行貸款	-	-	-	(9,382,188)	-	(9,382,188)
墊款/(還款)	-	472,761	6,406,685	-	-	6,879,446
已付融資租賃租金的資本部分	(267,705)	-	-	-	-	(267,705)
已付融資租賃租金的利息部分	(30,840)	-	-	-	-	(30,840)
已付利息	-	-	-	(10,831,895)	(2,518)	(10,834,413)
融資現金流量變動總額：	(298,545)	472,761	6,406,685	125,372,390	(2,518)	131,950,773
<b>匯兌調整：</b>						
	(6,277)	(509,765)	(1,804,134)	(4,703,868)	-	(7,024,044)
<b>其他變動：</b>						
利息開支	-	-	-	8,190,671	-	8,190,671
資本化借貸成本	-	-	-	2,641,224	2,346,717	4,987,941
收購物業、廠房及設備	464,933	-	-	-	-	464,933
融資租賃承擔的財務費用	30,840	-	-	-	-	30,840
其他變動總額	495,773	-	-	10,831,895	2,346,717	13,674,385
於二零一八年十二月三十一日	479,378	8,448,206	123,756,917	308,878,693	19,890,219	461,453,413

### 39. 現金流量表附註 (續)

#### (b) 融資活動所產生負債的對賬：(續)

	融資租賃 承擔 (附註27)	應付 附屬公司 一名非控股 股東款項	應付一家 聯營公司 款項	應付一名 董事款項	計息銀行 借款(銀行 透支除外) (附註29)	可換股債券 (附註32)	總計
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
於二零一七年一月一日	439,843	8,464,814	50,000,000	7,707,457	183,535,987	15,478,362	265,626,463
<b>現金流量變動：</b>							
新銀行貸款所得款項	-	-	-	-	9,073,032	-	9,073,032
償還銀行貸款	-	-	-	-	(31,201,290)	-	(31,201,290)
墊款/(還款)	-	-	(50,000,000)	109,023,006	-	-	59,023,006
已付融資租賃租金的資本部分	(185,086)	-	-	-	-	-	(185,086)
已付融資租賃租金的利息部分	(19,329)	-	-	-	-	-	(19,329)
已付利息	-	-	(70,000)	-	(6,684,946)	(2,528)	(6,757,474)
融資現金流量變動總額：	(204,415)	-	(50,070,000)	109,023,006	(28,813,204)	(2,528)	29,932,859
<b>匯兌調整：</b>							
	33,670	20,396	-	2,423,903	15,970,547	-	18,448,516
<b>其他變動：</b>							
利息開支	-	-	70,000	-	6,378,564	-	6,448,564
資本化借貸成本	-	-	-	-	306,382	2,070,186	2,376,568
融資租賃承擔的財務費用	19,329	-	-	-	-	-	19,329
其他變動總額	19,329	-	70,000	-	6,684,946	2,070,186	8,844,461
於二零一七年十二月三十一日	288,427	8,485,210	-	119,154,366	177,378,276	17,546,020	322,852,299

#### 40. 於附屬公司的權益

以下為主要附屬公司詳情：

公司名稱	註冊成立／成立地點、 日期及法律實體類別	已發行及繳足 股本／註冊 資本的詳情	本公司應佔 權益的比例		主要業務及 經營地點
			直接 %	間接 %	
<i>附屬公司</i>					
Hang Huo Investment Pte. Ltd.	新加坡共和國， 二零零四年五月四日， 有限公司	3,000,000股每股 面值1新加坡元 的股份	-	100	擁有酒店， 新加坡共和國
Link Hotels International Pte. Ltd.	新加坡共和國， 二零零七年五月二十一日， 有限公司	1,000,000股每股 面值1新加坡元 的股份	-	100	經營酒店服務， 新加坡共和國
PT Hang Huo Investment	印尼共和國， 二零一三年七月二十七日， 有限公司	3,000,000股每股 面值1美元的股份	-	92	住宿（酒店及別墅） 及房地產， 印尼
PT Hang Huo International	印尼共和國， 二零一五年五月二十九日， 有限公司	225,000股每股 面值1美元的股份	-	90	物業投資， 印尼
星動控股有限公司	香港， 二零一五年十月九日， 有限公司	1港元的普通股	-	100	投資控股， 香港
Link Kaga Company Limited	日本， 二零一六年三月三十日， 有限公司	40股每股 面值50,000日圓 的股份	-	100	經營酒店服務， 日本
Guangxi Heng He Zhi Da Asset Management Limited	中國， 二零一六年十二月十五日， 有限公司	50,000,000美元	-	100	提供不良債務資產 管理服務， 中國

## 41. 非控股權益

於二零一八年十二月三十一日的非控股權益總額為5,511,263港元（二零一七年：5,646,750港元），其中PT Hang Huo Investment及PT Hang Huo International分別應佔4,739,849港元（二零一七年：4,896,052港元）及794,910港元（二零一七年：750,698港元）。馬來西亞附屬公司一名非控股股東應佔餘下負結餘23,496港元。

以下載列擁有對本集團而言屬重大的非控股權益的附屬公司（包括PT Hang Huo Investment及PT Hang Huo International）的財務資料概要，而下列資料為公司間對銷前的金額：

	PT Hang Huo Investment		PT Hang Huo International	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>截至十二月三十一日止年度</b>				
收入	-	-	-	-
年內溢利	<b>1,696,508</b>	1,150,178	<b>900,920</b>	193,992
全面收益總額	<b>(1,952,545)</b>	1,281,606	<b>442,125</b>	209,392
分配予非控股權益的溢利	<b>135,721</b>	92,014	<b>90,092</b>	19,399
<b>截至十二月三十一日止年度</b>				
經營活動所用現金流量	<b>(2,202,787)</b>	(88,433)	<b>(43,139)</b>	(54,982)
投資活動所用現金流量	<b>(11,016,174)</b>	(4,647,299)	<b>(14,660)</b>	-
融資活動所得／(所用)現金流量	<b>18,115,278</b>	4,054,063	<b>(905,057)</b>	(1,558,667)
現金流入／(流出)淨額	<b>4,896,317</b>	(681,669)	<b>(962,856)</b>	(1,613,649)
<b>於十二月三十一日</b>				
流動資產	<b>5,050,716</b>	251,500	<b>2,233,725</b>	1,785,614
非流動資產	<b>333,753,344</b>	269,460,640	<b>19,189,251</b>	19,152,414
流動負債	<b>(265,653,467)</b>	(203,477,177)	<b>(11,260,771)</b>	(11,389,700)
非流動負債	<b>(13,902,482)</b>	(5,034,307)	<b>(2,213,102)</b>	(2,041,350)
資產淨值	<b>59,248,111</b>	61,200,656	<b>7,949,103</b>	7,506,978
累計非控股權益	<b>4,739,849</b>	4,896,052	<b>794,910</b>	750,698

## 42. 按類別劃分的金融資產及金融負債概要

於各報告期末，各類金融工具的賬面值如下：

### (a) 金融工具類別

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>金融資產</b>		
按攤銷成本計量：		
分類為應收款項的不良債務資產	<b>111,877,949</b>	128,257,463
貿易應收款項及合約資產	<b>2,994,924</b>	1,489,490
存款及其他應收款項	<b>1,141,451</b>	1,149,816
應收一家聯營公司款項	<b>702,733</b>	22,458,524
現金及現金等價物	<b>165,255,807</b>	60,018,281
總計	<b>281,972,864</b>	213,373,574
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計量的金融負債：		
貿易應付款項	<b>800,292</b>	1,393,580
應計費用及其他應付款項	<b>82,265,324</b>	15,782,078
融資租賃承擔	<b>479,378</b>	288,427
應付附屬公司一名非控股股東款項	<b>8,448,206</b>	8,485,210
應付一名董事款項	<b>123,756,917</b>	119,154,366
計息銀行借款－有抵押	<b>308,878,693</b>	194,636,562
可換股債券	<b>19,890,219</b>	17,546,020
總計	<b>544,519,029</b>	357,286,243
衍生金融工具：		
利率掉期	<b>3,921,917</b>	—
總計	<b>548,440,946</b>	357,286,243

## 42. 按類別劃分的金融資產及金融負債概要 (續)

### (b) 並非按公平值計量的金融工具

並非按公平值計量的金融工具包括現金及現金等價物、合約資產、貿易及其他應收款項、不良債務資產、應收一家聯營公司款項、貿易及其他應付款項、銀行借款、融資租賃承擔、應付附屬公司一名非控股股東款項、應付一名董事款項、可換股債券及利率掉期。

由於其短期性質，現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項的賬面值與公平值相若。

### (c) 按公平值計量的金融工具

#### 公平值等級

利率掉期的公平值為本集團經考慮當前利率及掉期交易對手的當前信用狀況於報告期末收取或支付以終止掉期的估計金額。

下文載列按公平值等級於綜合財務狀況表內分類的衍生金融工具。此等級根據計量此等金融負債的公平值所使用的主要輸入值的相對可靠性，將金融負債劃分為三層組別。公平值等級分為以下各層：

- 第1級估值：僅使用第1級輸入數據（即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價）計量公平值；
- 第2級估值：使用第2級輸入數據（即未能符合第1級規定的可觀察輸入數據），以及不使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。不可觀察輸入數據即不可取得市場數據的輸入數據。
- 第3級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。

於二零一八年十二月三十一日，本集團於綜合財務狀況表的金融工具約3,921,917港元（二零一七年：零）分類為公平值等級的第2級。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，於公平值等級的第1級、第2級及第3級之間並無轉撥。

## 43. 財務風險管理

本集團於一般業務過程中會面臨信用、流動資金、利率及外匯風險。本集團面臨的風險以及本集團用於管理該等風險的財務風險管理政策和常規載述如下。

### (a) 信用風險

本集團信用風險主要來自貿易應收款項、其他應收款項以及現金及現金等價物。其他應收款項並無拖欠歷史，且銀行存款乃存放於高信用評級的銀行。

#### 貿易應收款項及合約資產

就貿易應收款項而言，本集團僅與獲認可及信用良好的客戶交易，而應收款項結餘持續按個別基準監控。本集團並無有關貿易應收款項的信用風險高度集中情況。於二零一八年十二月三十一日，應收五大債務人的貿易應收款項佔貿易應收款項總額的28%（二零一七年：19%），而應收最大債務人的貿易應收款項佔貿易應收款項總額的15%（二零一七年：5%）。考慮到主要債務人的良好信用及聲譽，管理層相信，信用集中產生的風險可控且並不重大。

本集團對信貸水平超出若干金額的主要客戶進行個別信貸評估。該等評估側重於客戶過往於到期時的付款歷史及當前的付款能力，並考慮客戶特定資料及與客戶經營所處的經濟環境有關的資料。貿易應收款項於發票日期起30天內到期。本集團一般不會自客戶獲得抵押品。

本集團按年限內預期信貸虧損的等額金額（使用撥備矩陣計算）計量貿易應收款項及合約資產的虧損撥備。由於本集團的過往信貸虧損經驗並無反映不同客戶分部出現重大差異虧損情況，故並無進一步區分本集團不同客戶群之間基於逾期情況的虧損撥備。

	預期信貸		
	虧損率 (%)	賬面總額 (港元)	虧損撥備 (港元)
即期	–	2,616,301	–
逾期1個月內	3%	295,139	8,854
逾期1至3個月	3%	41,145	1,234
逾期3至12個月	7%	42,339	2,964
總額		2,994,924	13,052

## 43. 財務風險管理 (續)

### (a) 信用風險 (續)

#### 貿易應收款項及合約資產 (續)

預期虧損率乃基於過往5年的實際虧損經驗釐定。預期虧損率經調整以反映歷史數據收集期間的經濟狀況、當前狀況與本集團所認為於應收款項預期年期的經濟狀況之間的差異。

#### 根據國際會計準則第39號的比較資料

於二零一八年十二月三十一日，既未逾期亦無減值的貿易應收款項與於本集團有良好往績記錄的多名分散獨立客戶有關。根據過往經驗，本集團董事認為無需就該等結餘作出減值撥備，原因是信貸質素並無重大變動且有關結餘仍被認為可全數收回。

#### 分類為應收款項的不良債務資產

本集團持有分類為應收款項的不良債務資產的投資，其包括若干信用風險因素。倘本集團視乎不良債務資產債務人的情況而決定透過出售債務人的質押資產追索現金，在該等情況下則會出現信用風險。為將不良債務資產的信用風險減至最低，本集團於購買該等不良債務資產前會評估能全面抵償信用風險的抵押品價值。本集團亦適時評估不良債務資產的可收回性及就不良債務資產的法律地位取得法律意見。

### 43. 財務風險管理 (續)

#### (b) 流動資金風險

本集團的政策為定期監察其流動資金需求及是否遵守貸款契諾，以確保本集團維持足夠的現金儲備及獲主要金融機構承諾提供足夠資金額度，以滿足其短期及較長期流動資金需求。

下表列示本集團金融負債於報告期間末的剩餘已訂約到期日，並以未貼現現金流量（包括根據已訂約利率，或於報告日期的現行利率（僅限於浮息）所計算的利息付款）以及本集團可被要求付款的最早日期作為基準。

二零一八年	賬面值 港元	已訂約			
		未貼現現金 流量總額 港元	於1年內 或按要求 港元	超過1年 但少於5年 港元	超過5年 港元
<b>非衍生工具</b>					
貿易應付款項	800,292	800,292	800,292	-	-
其他應付款項及應計費用	82,265,324	82,265,324	74,133,161	8,132,163	-
融資租賃承擔	479,378	525,590	190,704	334,886	-
應付附屬公司一名非控股股東款項	8,448,206	8,448,206	8,448,206	-	-
應付一名董事款項	123,756,917	123,756,917	123,756,917	-	-
計息銀行借款	308,878,693	346,552,049	197,822,985	148,729,064	-
可換股債券	19,890,219	25,278,000	2,528	25,275,472	-
<b>非衍生工具總額</b>	<b>544,519,029</b>	<b>587,626,378</b>	<b>405,154,793</b>	<b>182,471,585</b>	<b>-</b>

	已訂約		
	未貼現現金 流量總額 港元	於1年內 或按要求 港元	超過1年 但少於5年 港元
<b>衍生工具</b>			
利率掉期－現金流量對沖（流入）	(37,673,356)	(9,741,679)	(27,931,677)
利率掉期－現金流量對沖流出	45,408,696	11,715,066	33,693,630
<b>衍生工具總額</b>	<b>7,735,340</b>	<b>1,973,387</b>	<b>5,761,953</b>

## 43. 財務風險管理 (續)

## (b) 流動資金風險 (續)

二零一七年	賬面值 港元	已訂約			
		未貼現現金 流量總額 港元	於1年內 或按要求 港元	超過1年 但少於5年 港元	超過5年 港元
<b>非衍生工具</b>					
貿易應付款項	1,393,580	1,393,580	1,393,580	-	-
其他應付款項及應計費用	15,782,078	15,782,078	15,782,078	-	-
融資租賃承擔	288,427	299,562	211,539	88,023	-
應付附屬公司一名非控股股東款項	8,485,210	8,485,210	8,485,210	-	-
應付一名董事款項	119,154,366	119,154,366	119,154,366	-	-
含有按要求償還條款 的計息銀行借款	52,339,366	53,219,524	53,219,524	-	-
其他計息銀行借款	142,297,196	155,504,043	36,639,779	109,859,775	9,004,489
可換股債券	17,546,020	25,285,350	2,518	25,282,832	-
總計	357,286,243	379,123,713	234,888,594	135,230,630	9,004,489

具體而言，就含有可由銀行全權酌情行使的按要求償還條款的銀行借款而言，上述分析按本集團可能被要求還款的最早期間（即倘貸款人擬行使其無條件權利要求即時償還貸款）呈列現金流出。

下表概述根據載列於貸款協議的協定預設還款日期，具有按要求償還條款之計息銀行借款之到期日分析。該等金額包括使用合約利率計算的利息付款。

### 43. 財務風險管理（續）

#### (b) 流動資金風險（續）

經計及本集團於二零一七年十二月三十一日的財務狀況，董事認為有關銀行行使其要求即時付還酌情權之機會不大。董事相信計息銀行借款將根據貸款協議載列的預設還款日期償還。

	賬面值 港元	已訂約未貼現 現金流量總額 港元	於1年內或 按要求 港元
二零一八年十二月三十一日	-	-	-
二零一七年十二月三十一日	52,339,366	53,219,524	53,219,524

#### (c) 利率風險

利率風險為金融工具的公平值或未來現金流量因市場利率變動而波動的風險。本集團的利率風險主要來自長期借款。浮息借款令本集團面臨現金流量利率風險。本集團透過計息金融負債的合約條款或透過利用利率掉期確保其借款實際上按固定利率計息。管理層所監察的本集團利率狀況載於下文(ii)。

##### (i) 利率風險對沖

本集團已訂立以新加坡元計值的利率掉期，以維持與本集團政策一致的適當固定及浮動利率風險組合。

下表提供於報告期末指定為本集團浮息銀行借款所固有的利率風險的現金流量對沖的利率掉期資料：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
名義金額	<b>308,878,693</b>	-
衍生金融工具的賬面值		
— 負債	<b>3,921,917</b>	-

## 43. 財務風險管理 (續)

### (c) 利率風險 (續)

#### (i) 利率風險對沖 (續)

該掉期將於未來3年內到期，與銀行借款的到期日相符，而掉期的固定實際年利率為3.85%。

本集團僅尋求對沖基準利率部分，並採用1:1的對沖比率。利率掉期與浮息借款之間存在的經濟關係，透過配對其主要合約條款（包括參考利率、期限、利息重新定價日期、到期日、利息付款及／或收取日期、掉期的名義金額以及貸款的未償還本金金額）釐定。

#### (ii) 利率狀況

下表詳述本集團經考慮指定為現金流量對沖工具的利率掉期影響（見上文(ii)）於報告期末借款的利率狀況。

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一八年		二零一七年	
	實際利率		實際利率	
	%	港元	%	港元
<b>定息借款：</b>				
融資租賃承擔	5.37-5.21	479,378	5.21	288,427
銀行借款	3.85	308,878,693	-	-
可換股債券	13.37	19,890,219	13.37	17,546,020
		<u>329,248,290</u>		<u>17,834,447</u>
<b>浮息借款：</b>				
銀行透支	-	-	5.60	17,258,286
銀行借款	-	-	1.92-4.35	177,378,276
		<u>-</u>		<u>194,636,562</u>
<b>借款總額</b>		<u><b>329,248,290</b></u>		<u><b>212,471,009</b></u>
定息借款佔借款總額百分比		<b>100%</b>		8.4%

### 43. 財務風險管理（續）

#### (c) 利率風險（續）

##### (iii) 敏感度分析

下表載列倘利率出現1%變動而其他變量保持不變時，於報告期末計息銀行借款及本集團除所得稅後溢利的敏感度分析：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一八年		二零一七年	
	港元 +1%	港元 -1%	港元 +1%	港元 -1%
年內除稅後溢利（減少）／增加	-	-	(350,811)	350,811

#### (d) 外匯風險

本集團的外匯風險主要來自以集團實體功能貨幣以外貨幣計值的交易。

本公司的主要附屬公司的絕大部分交易乃按新加坡元及印尼盾結算，該等貨幣為該主要附屬公司的功能貨幣。因此，有關外幣風險的風險不大。

由於本公司應收附屬公司款項以新加坡元、印尼盾、日圓及人民幣計值，故於公司層面產生有關風險的貨幣主要為新加坡元、印尼盾、日圓及人民幣。

## 43. 財務風險管理 (續)

### (d) 外匯風險 (續)

下表說明於所有其他變量維持不變情況下，本集團權益其他部分對貨幣匯率合理潛在變動的敏感度：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 對權益其他部分 的影響 港元	二零一七年 對權益其他部分 的影響 港元
新加坡元兌港元：		
升值2%	<b>(742,319)</b>	1,627,001
貶值2%	<b>742,319</b>	(1,627,001)
印尼盾兌港元：		
升值6%	<b>7,119,779</b>	6,137,799
貶值6%	<b>(7,119,779)</b>	(6,137,799)
日圓兌港元：		
升值3%	<b>936,715</b>	497,683
貶值3%	<b>(936,715)</b>	(497,683)
人民幣兌港元：		
升值5%	<b>4,229,053</b>	4,225,982
貶值5%	<b>(4,229,053)</b>	(4,225,982)

#### 44. 資本風險管理

本集團的資本管理目標為確保本集團有能力持續經營，並透過配合風險水平的服務定價，為股東提供足夠回報。

本集團積極定期檢討其資本架構並就經濟狀況變動而作出調整。本集團基於其債務淨額對權益比率監察資本架構。就此而言，債務淨額界定為融資租賃項下負債、與附屬公司一名非控股股東及一名董事的結餘、銀行借款及可換股債券減現金及現金等價物。為維持或調整該比率，本集團可能調整支付予股東的股息金額、發行新股份、向股東退回資本、籌集新債務融資或出售資產以減低債務。

本集團於報告期末的債務淨額對權益比率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
融資租賃承擔	<b>479,378</b>	288,427
應付附屬公司一名非控股股東款項	<b>8,448,206</b>	8,485,210
應付一名董事款項	<b>123,756,917</b>	119,154,366
計息銀行借款	<b>308,878,693</b>	194,636,562
可換股債券	<b>19,890,219</b>	17,546,020
減：現金及現金等價物	<b>(165,255,807)</b>	(60,018,281)
債務淨額	<b>296,197,606</b>	280,092,304
權益總額	<b>449,672,628</b>	476,171,146
債務淨額對權益比率	<b>66%</b>	59%

## 45. 控股公司於二零一八年十二月三十一日之財務狀況表

	附註	二零一八年 港元	二零一七年 港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		158,579	249,049
於附屬公司之權益		39,000,080	39,000,080
		<u>39,158,659</u>	<u>39,249,129</u>
<b>流動資產</b>			
按金、預付款及其他應收款項		2,032,106	2,032,106
應收附屬公司款項		236,320,376	270,312,587
現金及現金等價物		149,063,496	56,217,983
		<u>387,415,978</u>	<u>328,562,676</u>
<b>流動負債</b>			
應付附屬公司款項		37,189,389	44,443
應計費用及其他應付款項		1,816,957	3,348,325
應付一名董事款項		94,105,823	60,779,419
		<u>133,112,169</u>	<u>64,172,187</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>254,303,809</u>	<u>264,390,489</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>293,462,468</u>	<u>303,639,618</u>
<b>非流動負債</b>			
可換股債券		19,890,219	17,546,020
<b>資產淨值</b>		<u>273,572,249</u>	<u>286,093,598</u>
<b>權益</b>			
股本		3,490,000	3,490,000
儲備	34	270,082,249	282,603,598
<b>權益總額</b>		<u>273,572,249</u>	<u>286,093,598</u>
代表董事會			

顏奕

拿督蕭柏濤

## 於印尼投資物業

位置	用於	租賃到期	概約佔地面積 平方米	本集團利率 %
位於Malang Rapat, Gunung Kijang, Bintan, Riau Island, Indonesia的土地	商業	二零四四年	<b>417,089</b>	<b>92</b>
位於Gunung Kijiang Village, Gunung Kijiang, Bintan, Riau Island, Indonesia的土地	商業	二零四六年	<b>78,257</b>	<b>90</b>

華星控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司，「本集團」）於過往五個財政年度之業績以及財務狀況（摘錄於經已審計發佈的財務報告）之概要載述如下：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一八年 港元	二零一七年 港元	二零一六年 港元	二零一五年 港元	二零一四年 港元
收入	<b>60,628,594</b>	66,017,970	52,336,912	41,961,139	67,828,429
除所得稅開支前溢利	<b>2,111,346</b>	19,504,567	17,654,559	273,810	1,867,531
年度（虧損）／溢利	<b>(3,052,772)</b>	11,158,502	11,938,609	1,296,995	(1,483,416)
年度全面收益總額	<b>(26,498,557)</b>	24,649,183	9,565,719	53,618,906	(17,066,963)

	於十二月三十一日				
	二零一八年 港元	二零一七年 港元	二零一六年 港元	二零一五年 港元	二零一四年 港元
總資產	<b>1,027,779,008</b>	866,760,665	767,124,035	753,977,949	407,204,053
總負債	<b>(578,106,380)</b>	(390,589,519)	(315,602,072)	(309,442,904)	(253,325,151)
非控股權益	<b>(5,511,263)</b>	(5,646,750)	(5,523,285)	(8,270,769)	(4,655,739)
	<b>444,161,365</b>	470,524,396	445,998,678	436,264,276	149,223,163

附註：

本集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年的綜合業績以及於二零一七年及二零一八年十二月三十一日的綜合資產及負債載列於本年報第56頁至第58頁。

上述概要並不構成經審核財務報表的一部分。