



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



2019

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
企業管治報告	12
環境、社會及管治報告	22
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	55
綜合財務狀況表	56
綜合權益變動表	58
綜合現金流量表	60
綜合財務報表附註	62
物業詳情	143
財務概要	144

董事

執行董事

顏奕先生(主席)
拿督蕭柏濤
陳長征先生(於二零一九年七月三十日辭任)

非執行董事

顏奕萍女士(於二零二零年四月三日辭任)
林建國先生(於二零二零年四月三日獲委任)
羅國榮先生(於二零一九年一月八日獲委任及
於二零一九年十一月十五日辭任)
張碩女士(於二零一九年一月八日獲委任)
趙國明先生(於二零一九年十一月十五日獲委任)

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
(於二零一九年七月十七日辭任)
湯慶華先生, HKICPA, ACCA
(於二零一九年七月三十日獲委任)

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54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

主席報告

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二零一九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，本集團亦於二零一九年九月在日本新開一間溫泉酒店—花椿溫泉酒店。

於本年度，本集團錄得總收入約37.7百萬港元，較上一財年減少約37.8%，主要由於錄得來自本集團不良債務資產的負收益（即收益減修改虧損）。本集團酒店業務的收益錄得約9.0%的增幅，主要是源自日本的新溫泉酒店。於本年度，本公司擁有人應佔虧損為約55.6百萬港元，虧損較上一財年大幅增加約16.1倍，主要由於本年度中華人民共和國（「中國」）經濟下行，不良債務資產管理業務表現不盡人意，導致錄得上述負收益及不良債務資產預期信貸虧損的虧損撥備。

至於印尼民丹度假項目開發方面，鑒於為減少總建築成本而作出若干設計變動，以迎合本集團目前可得財務資源，及近期爆發的冠狀病毒疫情對全球各分部供應鏈造成影響，目前預計度假項目將於二零二一年上半年竣工。

展望

儘管本集團面臨因二零二零年一月起爆發的近期冠狀病毒疫情而引發的挑戰，其限制了諸多國家及地區遊客出遊並對本集團亞洲的酒店業務造成了影響，我們認為這種不利的形勢屬短期，在中長期不會對本集團的酒店業務造成影響。展望未來，本公司將致力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

二零二零年五月六日

業務回顧

本集團於二零零七年在新加坡開辦華星酒店，開始其酒店經營業務，於二零一七年開始經營不良債務資產管理業務。本集團亦於二零一九年九月在日本新開一間溫泉酒店－花椿溫泉酒店。

於本年度，本集團繼續專注於經營酒店業務，及根據民丹資產（定義見本公司日期為二零一四年六月三十日之招股章程（「招股章程」））總體發展計劃，建設位於印尼民丹的度假酒店。除本年報所披露者外，於本年度本集團的業務並無重大變動。於本年度新加坡的華星酒店的經營繼續為本集團產生主要收入來源。

財務回顧

於本年度，本集團錄得總收入約37.7百萬港元（二零一八年：60.6百萬港元），較二零一八財年減少約22.9百萬港元或37.8%，主要是由於錄得來自不良債務資產的負收益。

於本年度，本公司擁有人應佔虧損為約55.6百萬港元（二零一八年：虧損約3.3百萬港元），虧損大幅增加約52.4百萬港元或16.1倍。本集團的財務業績惡化主要是由於以下各項綜合影響所致：(i)本年度確認來自本集團不良債務資產的負收入（即分類為應收款項的不良債務資產收入減修改虧損）約17.5百萬港元，而上一年度錄得正收入約10.0百萬港元；(ii)鑒於本年度內回款進展緩慢，以及中國經濟目前的下行趨勢令預期可變現價值減少以致本集團於中國的不良債務資產錄得預期信貸虧損的計提虧損撥備約11.0百萬港元（二零一八年：無）；(iii)由於本集團本年度的財務資源緊張導致印尼民丹度假酒店的施工放緩，撤銷在建工程約5.3百萬港元（二零一八年：無）；及(iv)與本集團於日本新開的一間溫泉酒店有關的前期經營虧損增加約6.0百萬港元及自其於二零一九年九月開業以來產生經營虧損約5.1百萬港元。

本年度每股基本虧損為約1.594港仙（二零一八年：每股基本虧損為約0.093港仙）。

酒店經營

於本年度，客房收入為約41.4百萬港元（二零一八年：約39.8百萬港元），佔本集團酒店經營總收入約75.0%（二零一八年：約78.6%）。客房收入是華星酒店的酒店住宿所得收入，佔本年度客房收入總額的約96.3%（二零一八年：100%），及部分取決於所收平均房價及入住率。本年度的客房收入亦包括本集團的日本溫泉酒店在自二零一九年九月開始運營以來帶來的一小部分收入。

管理層討論及分析

下表載列所示年度華星酒店的總可出租客房晚數、入住率、平均房價及每間可用客房收入（「每間可用客房收入」）：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
總可出租客房晚數	100,010	100,010
入住率	65.0%	62.61%
平均房價(港元)	555.5	577.7
每間可用客房收入(港元)	362.5	361.5

於本年度，餐飲（「餐飲」）收入為約6.8百萬港元（二零一八年：約3.3百萬港元），佔酒店經營總收入約12.3%（二零一八年：約6.6%）。餐飲收入為本集團酒店的餐廳、酒吧、客房服務及會議廳餐飲銷售的收入。

本集團出租其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5.8百萬港元（二零一八年：約6.1百萬港元），佔酒店業務總收入約10.5%（二零一八年：約12.0%）。

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。於本年度，財務資源收緊令工程進度放緩。根據對本集團可用財務資源的評估，為配合建設總成本預算減少，本集團對設計進行了若干更改。在本年度本集團亦不斷努力改進各項建築工程。鑒於上文所述內容及近期爆發的新冠狀病毒流行病已對全球多個行業的供應鏈產生影響，目前預計度假酒店的建設將在二零二一年上半年完工。

不良債務資產管理業務

於本年度內，本集團錄得來自不良債務資產（扣除修正虧損）的負收益約17.5百萬港元（二零一八年：正收益約10.0百萬港元）。此外，由於本年度不良債務的可收回性極低且中國經濟目前的下行趨勢令預期可變現價值減少，本集團於本年度錄得不良債務資產預期信貸虧損的計提虧損撥備約11.0百萬港元（二零一八年：無）。

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。於二零一九年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨值約227.1百萬港元（二零一八年：流動負債淨值約159.4百萬港元），包括現金及現金等價物約36.7百萬港元（二零一八年：約165.3百萬港元）及短期計息銀行借款約189.5百萬港元（二零一八年：約188.1百萬港元）。於二零一九年十二月三十一日，本集團的非即期計息銀行借款約為111.6百萬港元（二零一八年：約120.8百萬港元）。

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）。董事將管理本集團的資本，並確保本集團將具備足夠財務資源以撥付其營運資金所需。

於二零一九年十二月三十一日，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80.3%（二零一八年：約73.1%）。

於本年度內並無可換股債券獲註銷、轉換或贖回。因此，於二零一九年十二月三十一日，可換股債券之未償還本金額仍為約25.3百萬港元（二零一八年：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（二零一八年：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附屬公司、聯營公司及合營企業。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債（二零一八年：無）。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團聘有總共約90名僱員（二零一八年：約60名）。本年度的員工成本總額（不包括董事酬金）為約21.6百萬港元（二零一八年：約21.0百萬港元）。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。於二零一九年十二月三十一日，並無根據購股權計劃授出之購股權。

僱員可進行培訓以掌握實踐知識和技能。有關培訓項目的詳情，請參閱環境、社會及管治報告。

管理層討論及分析

外匯風險

本集團於新加坡、印尼、日本及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。於本年度，本集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險。有關本集團外匯風險之分析，請參閱綜合財務報表附註46。

集團資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面淨值約168.9百萬港元(二零一八年：約175.8百萬港元)的若干物業、廠房及設備已用作獲取銀行融資的抵押。

股息

董事不建議派發本年度的末期股息(二零一八年：無)。

遵守法律及法規

本集團設有合規及風險管理政策及程序，並指派高級管理層成員持續負責監察及遵守所有重大法律及監管規定的要求。

就董事會所深知，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於所有重大方面已遵守適用於其業務及本集團經營所在司法權區內有關行業之相關法律及法規。

環境政策

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於所有重大方面已遵守所有環境相關法律及法規。有關本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度環境、社會及管治之表現詳情，可於本年報「環境、社會及管治報告」一節內查閱。

主要風險及不確定因素

本集團已實施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
策略與業務風險		
競爭	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"> 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； 2. 收集賓客的滿意度評級，以瞭解賓客的需求；及 3. 對我們的酒店進行再投資，以確保競爭力。
宏觀經濟及營商環境	經濟低迷及因新冠狀病毒疫情爆發已引致出遊限制而產生的不利影響令遊客人數、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"> 1. 持續掌握宏觀經濟及營商環境的最新狀況，及時調整業務活動以適應變化；及 2. 密切監測運營成本和預算。
品牌	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"> 1. 為員工提供明確的程序指引，以確保維持服務水準； 2. 收入小組將密切監測酒店賓客在社交媒體上的反應；及 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。
政治及監管	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"> 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 2. 在需要時密切監測運營成本和節省措施。

管理層討論及分析

風險名稱	描述	管控措施
營運風險		
服務質量	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">1. 為員工提供明確的程序指引，以確保維持服務水準；2. 為員工提供足夠的培訓，以確保提供高品質的服務；及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。
人力資源	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">1. 維持具有競爭力的薪酬方案，以吸引能幹的僱員；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。
自然災害／ 恐怖襲擊	<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">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；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3. 制定應急預案。

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46。

不發表意見

持續經營假設的合理性

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度產生虧損55,711,582港元(二零一八年:3,052,772港元)，及截至該日期，其流動負債合共為352,914,146港元(二零一八年:403,786,872港元)，較其流動資產超出227,112,094港元(二零一八年:159,387,280港元)。

報告日期後，本集團的營運因COVID-19流行病而惡化，乃由於本集團的主要業務為在新加坡及日本經營酒店。COVID-19流行病為重續其有抵押計息銀行借款179,378,400港元帶來額外的不確定性，而有關借款受限於與本集團的財務業績及狀況有關的若干貸款契諾、借款銀行決定的為期一個月、三個月或六個月的續期間隔，及有關本集團能否產生充裕現金流量以滿足其流動資金需求能力的的不確定性。該等需求主要包括支付(i)應付工程款項52,052,895港元，(ii)應付一名董事款項59,609,880港元(須按要求償還)及(iii)本金總額為25,278,000港元的可換股債券。此等事宜及情況表明存在可能令本集團的持續經營能力遭受嚴重質疑的重大不明朗因素，因此，本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

董事已採取各項措施改善本集團的流動資金及財務狀況，向債務人的若干拖欠還款作出補救並確保借款銀行發放的貸款能夠順利延期／展期，其中包括(i)於二零二零年一月至四月期間就若干循環貸款順利延期／展期，並於二零二零年三月通過借款銀行就若干分期貸款作出的年度信貸評估；(ii)與承包商溝通，將應付工程款項的還款期限延期12個月以上或另行修訂還款期，以減緩本集團的流動資金壓力；(iii)考慮抵押其投資物業及位於日本的酒店物業的永久業權土地。有關該等措施的詳情，請參閱綜合財務報表附註3(c)。經計及該等措施及經營環境自二零二零年第四季起將逐步改善，酒店業務的業績將與該趨勢一致(惟存在一定的時間滯後)，預期COVID-19病例數目將會減少以及當地及全球的旅遊限制均會逐步放寬，董事信納，按持續經營基礎編製綜合財務報表乃屬適當。

於聯營公司權益的範圍限制

本集團於其聯營公司珠海市康明德企業管理服務有限公司(「康明德」)擁有42.3%股權。於二零一九年十二月三十一日，本集團於康明德的權益為43,277,682港元，其截至該日止年度應佔康明德虧損及應佔其他全面開支分別為1,215,369港元及770,422港元。由於COVID-19流行病期間政府部門實施出行限制，康明德的員工無法到營業場所進行日常運營，因此核數師無法在現場執行若干審核程序。因此，核數師無法對本集團於及截至二零一九年十二月三十一日止年度於康明德的權益及分佔康明德的業績執行審核程序。任何發現為必要的調整將影響年內本集團於一間聯營公司的權益、其應佔一間聯營公司損益及其他全面收益，以及綜合權益變動表、綜合現金流量表及綜合財務報表附註中的披露的組成部分。

有關聯營公司權益核算的分歧

除上述核數師對本集團於康明德權益方面的工作範圍限制外，由於政府部門在COVID-19流行病期間實施出行限制，康明德的員工無法編製康明德截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務資料。因此，本集團採用權益法核算其於康明德的權益所依據的財務資料並未涵蓋截至二零一九年十二月三十一日的完整年度。因此，截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團分佔聯營公司業績及其他全面收益及其於截至二零一九年十二月三十一日於聯營公司的權益並未按照國際會計準則第28號(「國際會計準則第28號」)「於聯營公司及合營企業的投資」編製。

管理層討論及分析

倘康明德適用於權益法的財務資料編製涵蓋截至二零一九年十二月三十一日的完整年度，則本集團應佔聯營公司業績及應佔其他全面收益、於一間聯營公司的權益及綜合權益變動表以及綜合現金流量表的組成部分均須進行調整。

審核委員會對不發表意見的意見

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）已審慎審閱核數師的不發表意見（「**審核保留意見**」）以及本集團管理層立場及解決審核保留意見的行動方案。審核委員會與管理層就審核保留意見及本集團持續經營能力方面意見一致，尤其是本集團將採取的行動及措施。審核委員會的意見乃基於(i)對解決審核保留意見的行動方案進行的審慎審閱（及假設成功並一直採取有關行動）；(ii)審核委員會、核數師及管理層就審核保留意見進行的討論；及(iii) COVID-19流行病的最新發展。審核委員會亦認為，管理層應繼續努力採取行動及措施，以旨在減緩本集團流動資金壓力，以及於下一財政年度刪除審核保留意見。

審核保留意見對本公司財務狀況的影響

倘本集團未能成功實現上述假設的預期效果，其可能無法持續經營，及須作出調整以將資產價值減記至其可變現淨額，以將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債，及為可能出現的任何進一步負債計提撥備。該等調整的影響未於該等綜合財務報表反映。

展望

本集團對其業務的未來增長持樂觀態度。除吸引新貴賓到新加坡的華星酒店以及日本新開業的花椿溫泉酒店之外，本集團將繼續關注民丹土地（定義見招股章程）開發以為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。

自二零二零年一月起爆發的冠狀病毒流行病限制了香港、中國及若干國家遊客出行，對本集團亞洲的酒店業務造成了影響。儘管本集團面臨該挑戰，但董事認為這種不利的形勢是短期的，從中長期來看不會對本集團的酒店業務造成影響。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，從而把握中國及亞洲其他地區旅遊業增長所帶來之機遇。儘管如此本集團於物色潛在收購機會時將採取審慎策略以實現股東價值最大化。

報告日期（二零一九年十二月三十一日）後事件

除以上所披露的冠狀病毒流行病的爆發對本集團業務及營運的影響而可能影響本集團財務業績外，董事會概不知悉於二零一九年十二月三十一日後及直至本年報日期發生任何須予披露的重大事項。有關詳情，請參閱本集團綜合財務報表附註48。

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

除企業管治報告「董事會」一節所披露者外，本公司於本年度已遵守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。於二零一九年十二月三十一日，董事會由八名董事組成，包括兩名執行董事、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」）。

於二零一九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，董事會由八名董事組成，包括兩名執行董事、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(於二零一九年七月三十日辭任)

非執行董事

顏奕萍女士(於二零二零年四月三日辭任)

林建國先生(於二零二零年四月三日獲委任)

趙國明先生(於二零一九年十一月十五日獲委任)

羅國榮先生(於二零一九年一月八日獲委任及於二零一九年十一月十五日辭任)

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。

企業管治報告

根據本公司之組織章程細則(「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，該等會議出席記錄載列如下：

	出席率 (股東大會)	出席率 (董事會會議)
執行董事		
顏奕先生	1/1	4/4
拿督蕭柏濤	1/1	4/4
陳長征先生(於二零一九年七月三十日辭任)	0/1	2/2
非執行董事		
顏奕萍女士(於二零二零年四月三日辭任)	0/1	1/4
林建國先生(於二零二零年四月三日獲委任)	不適用	不適用
趙國明先生(於二零一九年十一月十五日獲委任)	不適用	不適用
羅國榮先生(於二零一九年一月八日獲委任及於二零一九年十一月十五日辭任)	0/1	4/4
張碩女士(於二零一九年一月八日獲委任)	0/1	4/4
獨立非執行董事		
陳素權先生	1/1	4/4
黎瀛洲先生	1/1	4/4
湯木清先生	0/1	4/4

本公司股東週年大會已於於二零一九年五月二十四日舉行。顏奕萍女士、羅國榮先生、張碩女士及湯木清先生因當時各自有其他重要事務處理而未能出席本公司於二零一九年五月二十四日舉行的股東週年大會。

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前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。

董事會的角色及職責

本公司由董事會領導，董事會負責以符合股東利益為出發點，透過制定本集團整體策略、設定管理目標及監督管理層表現，從而領導、監控及促進本集團之成功。

董事會授權

本公司業務的整體管理及控制歸屬於董事會，即董事會負有領導及監控本公司之責任，並集體負責透過指導及監督公司事務，從而促進本公司之成功。

管理層負責本集團業務之日常管理及實施董事會釐定之策略及政策。當董事會將其管理及行政職能授予管理層時，董事會就管理層之權力給予清晰指引，並定期檢討授權予管理層之職能，以確保該等授權合適並持續符合本集團整體之利益。

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。於截至二零一九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。目前董事會由兩名執行董事、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。

董事會多元化政策

董事會於二零一八年十二月採納一項董事會多元化政策（「董事會多元化政策」），其載有達致董事會多元化之方法。本公司認為董事會成員多元化可通過考慮多個方面實現，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、品格、管理經驗、技術知識、行業及專業知識以及經驗。董事會之所有任命均基於用人唯才原則，並根據客觀標準考慮候選人，同時充分考慮董事會多元化的好處。

提名政策

董事會於二零一八年十二月採納一項提名政策（「提名政策」），其載有釐定董事提名的方法、為挑選及推薦董事候選人而採納之程序、過程及標準，就董事委任或重新委任向董事會提供建議意見。

本公司認為，在評估建議候選人是否合適時，董事會提名委員會須參考若干標準，包括但不限於於本公司主要業務及／或本公司經營所在行業的經驗，董事會於技能、知識及經驗的平衡以及董事會多元化政策所載的各個方面。

企業管治報告

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。

於本年度及直至本報告日期，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載於發佈在本公司及聯交所網站的職權範圍。

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。截至二零一九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(i)彼等之審核結果；(ii)本公司採納的會計原則及實務；(iii)財務申報事宜(包括季度、半年度及全年業績)；及推薦董事會於二零一九年股東週年大會（「二零一九年股東週年大會」）續聘外部核數師。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載於發佈在本公司及聯交所網站的職權範圍。

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，薪酬委員會舉行了兩次會議。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)	2/2
顏奕先生	2/2
拿督蕭柏濤	2/2
湯木清先生	2/2
陳素權先生	2/2

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及新委任非執行董事之薪酬組合，並認為屬公平合理。

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」)。提名及企業管治委員會的主要職責載於發佈在本公司及聯交所網站的職權範圍。

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兩次會議。提名委員會會議出席記錄詳列如下：

	出席率
顏奕先生(主席)	2/2
拿督蕭柏濤	2/2
陳素權先生	2/2
黎瀛洲先生	2/2
湯木清先生	2/2

於本年度內，提名及企業管治委員會已(i)考慮並審閱了提名政策、董事會多元化政策、本公司企業管治政策及常規、甄選及建議董事人選的過程及準則；(ii)批准提名委任新非執行董事；及(iii)建議董事會批准二零一九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認為提名政策、董事會多元化政策及本公司企業管治的現行政策及常規屬適當。

企業管治報告

董事對財務報表的責任

董事負責按照法定要求及適用的會計準則編製本集團的財務報表。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。董事會持續監督企業風險管理系統，並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。

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，而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。

企業管治報告

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，自下而上收集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，而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¹，審閱範圍涵蓋二零一九年一月一日至二零一九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1.10百萬港元(二零一八年：約1.08百萬港元)及約0.43百萬港元(二零一八年：約0.39百萬港元)。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，公司秘書湯慶華先生已接受超過15小時之專業培訓，以更新其技能及知識。

¹ 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

持續經營假設的合理性

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度產生虧損55,711,582港元(二零一八年: 3,052,772港元), 及截至該日期, 其流動負債合共為352,914,146港元(二零一八年: 403,786,872港元), 較其流動資產超出227,112,094港元(二零一八年: 159,387,280港元)。

報告日期後, 本集團的營運因COVID-19流行病而惡化, 乃由於本集團的主要業務為在新加坡及日本經營酒店。COVID-19流行病為重續其有抵押計息銀行借款179,378,400港元帶來額外的不確定性, 而有關借款受限於與本集團的財務業績及狀況有關的若干貸款契諾、借款銀行決定的為期一個月、三個月或六個月的續期間隔, 及有關本集團能否產生充裕現金流量以滿足其流動資金需求能力的的不確定性。該等需求主要包括支付(i)應付工程款項52,052,895港元, (ii)應付一名董事款項59,609,880港元(須按要求償還)及(iii)本金總額為25,278,000港元的可換股債券。此等事宜及情況表明存在可能令本集團的持續經營能力遭受嚴重質疑的重大不明朗因素, 因此, 本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

董事已採取各項措施改善本集團的流動資金及財務狀況, 向債務人的若干拖欠還款作出補救並確保借款銀行發放的貸款能夠順利延期/展期, 其中包括(i)於二零二零年一月至四月期間就若干循環貸款順利延期/展期, 並於二零二零年三月通過借款銀行就若干分期貸款作出的年度信貸評估; (ii)與承包商溝通, 將應付工程款項的還款期限延期12個月以上或另行修訂還款期, 以減緩本集團的流動資金壓力; (iii)考慮抵押其投資物業及位於日本的酒店物業的永久業權土地。有關該等措施的詳情, 請參閱綜合財務報表附註3(c)。經計及該等措施及經營環境自二零二零年第四季起將逐步改善, 酒店業務的業績將與該趨勢一致(惟存在一定的時間滯後), 預期COVID-19病例數目將會減少以及當地及全球的旅遊限制均會逐步放寬, 董事信納, 按持續經營基礎編製綜合財務報表乃屬適當。

倘本集團未能成功實現上述措施的預期效果, 其可能無法持續經營, 及須作出調整以將資產價值減記至其可變現淨額, 以將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債, 及為可能出現的任何進一步負債計提撥備。該等調整的影響未於該等綜合財務報表反映。

股東權利

根據細則第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。

有關本報告

華星控股有限公司（「華星」或「本公司」）連同其附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）欣然呈列截至二零一九年十二月三十一日止年度的環境、社會及管治報告（「本報告」），當中概述對可持續發展所採取的方法、策略及所取得的成效。

報告期間及範圍

本報告涵蓋自二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日止期間（「報告期間」）。除非另有說明，本報告重點專注於我們的主營業務，即新加坡華星酒店的運營，其於報告期間為本集團的主要收入來源。

報告準則

本報告乃遵守香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則（「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。有關我們企業管治的詳情，請參閱年報企業管治報告一節。

查閱本報告

本報告以中文及英文在本集團官方網站刊發。中英文版本如有任何抵觸或歧異，概以英文版本為準。

閣下的反饋

本集團認識到我們持份者反饋的重要性。倘閣下對本報告的內容或我們在可持續發展方面的整體表現有任何建議或意見，請隨時通過general@linkholdingslimited.com聯絡我們。

環境、社會及管治報告

關於華星酒店

新加坡的文化遺產

我們運營的華星酒店是一家屢獲殊榮的文化遺產精品酒店，位於新加坡最古老的住宅區中心，是第一間亦是唯一一間由新加坡建屋發展局於20世紀50年代及60年代建設的藝術裝飾風格公寓樓改造而成的酒店。該酒店共有274間客房，不同的房型分佈在蓮花區和蘭花區兩幢不同的建築內，為商務、休閒或家庭旅客提供服務。



我們的僱員



華星酒店

我們的使命是為所有賓客提供「賓至如歸」的體驗。我們立志成為該地區的文化大使，弘揚該地區的歷史。華星酒店保留了經典的英式公共住房紅牆風格外觀設計，我們還將代表社區標誌性的休閒活動的鳥籠及傳統珠算融入大堂的設計理念中。我們努力為賓客創造一種能夠在文化上受到啟迪且舒適的舊城住宿體驗。



華星酒店的內部



華星酒店的內部

我們致力於將遊客吸引到我們運營所在的區域，讓其深入探索新加坡的文化遺產。藉著把我們打造成一個旅遊勝地，我們視自己為文化大使。鄰近的旅遊勝地與我們酒店的景點設施種類繁多，包括

- 中峇魯歷史街區，開啟一段探索之旅，讓遊客沉浸在該區域的藝術裝飾風格建築中；
- 中峇魯市場，自二零零六年翻修後成為地標，不僅經營食品雜貨，還提供寬敞、乾淨的室內就餐區，各種新加坡美食應有盡有；
- 齊天宮，供奉十餘尊猴神塑像，供遊客祈福；
- 華星酒店旁的龍鮮閣餐廳，該餐廳以一名備受讚譽的名廚為特色，他將現代元素與經典中菜相糅合，創作出多道創意佳餚；及
- 華星酒店旁的南洋老咖啡，這家咖啡館早在20世紀40年代就已經是招牌店了，以製作傳統咖啡和經典椰烤麵包為特色。



齊天宮



中峇魯市場



龍鮮閣



南洋老咖啡

環境、社會及管治報告

我們就可持續發展採取的方法

我們相信，新加坡的歷史建築和文化遺產能夠通過我們的業務一代一代傳承下去，因為我們是負責任的企業公民，踐行為社會創造長期價值的承諾。我們致力於將環境、社會及管治方面的考量因素納入我們管理業務的方法中，旨在為我們的社會帶來正面的社會和環境影響。

我們認為，可持續發展不僅包含文化保育，還為我們的環境表現提供了支撐，鼓勵我們對社區作出更多貢獻，體現了我們的核心商業活動和我們與持份者的關係。我們採取的方法以各種標準和政策為指導。我們將可持續發展工作的重點放在四個可持續發展價值觀上。

- 與賓客的關係
- 與員工的關係
- 與社區的關係
- 與環境的關係

持份者參與

持份者參與是我們預測、影響及適應營商環境變化的策略的主要組成部分。我們在日常運營中定期與若干持份者接洽。與持份者接洽讓我們能夠更好地制定業務策略以滿足彼等的需求，及構建商業智慧以作出知情決定，預測風險及加強主要關係。

我們的主要持份者包括受我們業務影響較大或有能力影響我們業務的人士，包括我們的賓客、僱員、投資者及股東、政府、供應商及業務夥伴以及當地社區。下表列示用於聯繫若干主要持份者群體的渠道及各群體關注的重大可持續發展問題。

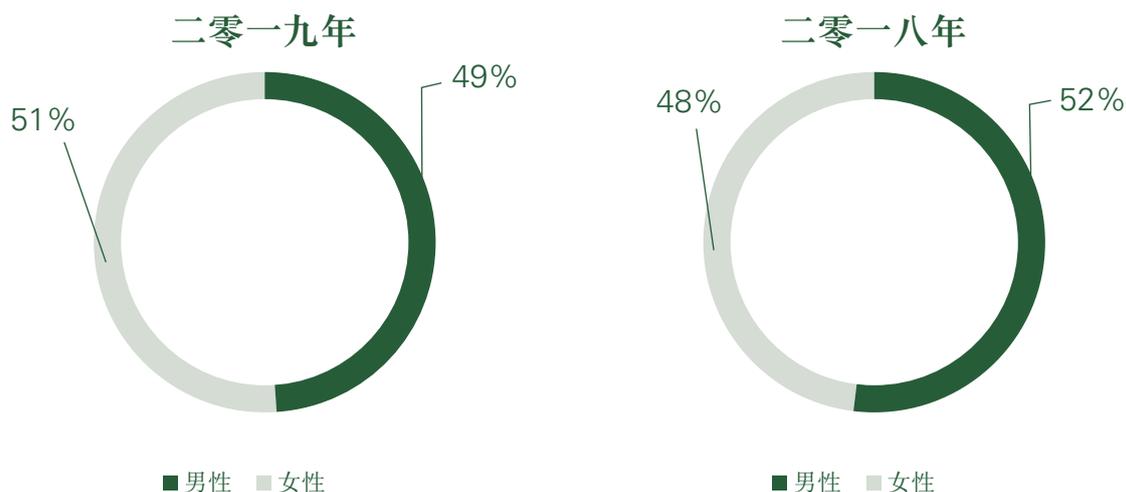
持份者群體	溝通渠道	關注的事宜
賓客	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 意見卡 ➢ 電子郵件 ➢ 入住期間與酒店僱員互動 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 成本總值 ➢ 客戶服務質量 ➢ 在入住期間提供「賓至如歸」的體驗 ➢ 價格吸引力 ➢ 附近旅遊景點
僱員	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 簡報及會議 ➢ 內部電子郵件 ➢ 僱員佈告欄 ➢ 員工活動 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 工作場所健康及安全 ➢ 福利及薪酬 ➢ 僱員培訓 ➢ 就業機會 ➢ 團隊凝聚力
投資者及股東	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 年報 ➢ 股東大會 ➢ 官方網站 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 財務表現 ➢ 市場定位 ➢ 同行競爭
政府	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 會議 ➢ 實地考察 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 遺產及文化保育 ➢ 對新加坡旅遊業的裨益
供應商及業務夥伴 (包括租戶及預訂代理商)	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 電子郵件 ➢ 諮詢及會議 ➢ 電話 ➢ 實地考察及會議 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 財務表現 ➢ 關係管理 ➢ 業務量
當地社區	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 電子郵件 ➢ 服務熱線 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 經濟發展及就業機會 ➢ 對環境的影響(如噪音、水、光污染等) ➢ 對鄰近社區的影響(如遊客增加、交通擁堵等)

與員工的關係

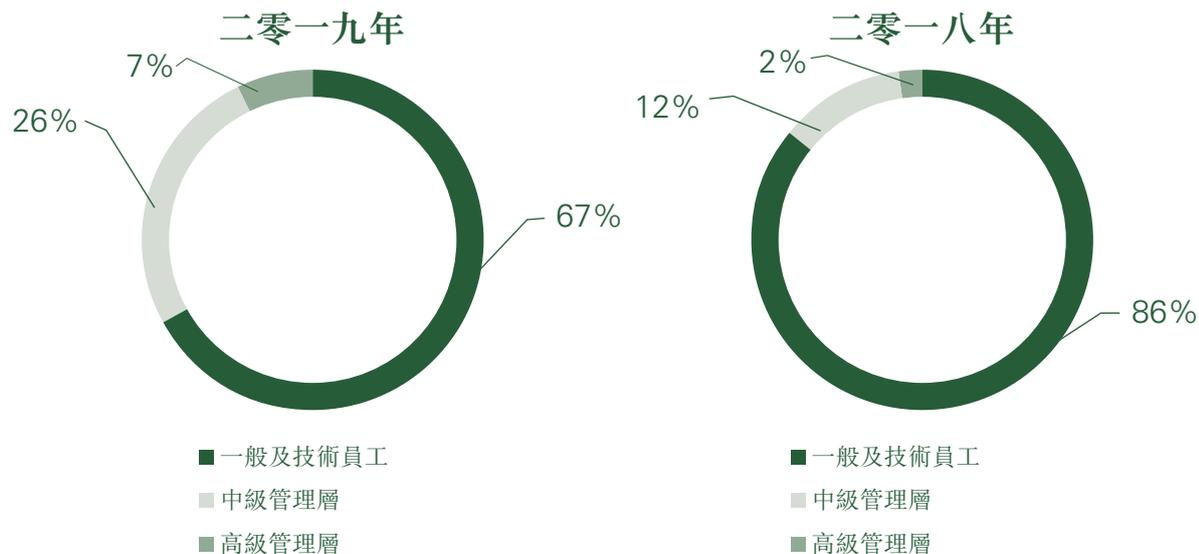
平等僱主

為彰顯本集團對僱員的重視，我們嚴格遵守新加坡就業法(The Employment Act of Singapore)，確保僱員享有平等的機會。我們致力於為每位員工營造一個和諧的工作環境。華星不容許任何形式的歧視，包括性別、性取向、種族、膚色、宗教、國籍、年齡或殘障歧視。我們制定了一套政策及操作標準供僱員遵守。我們的僱員手冊明確了我們在招聘、僱傭、培訓、薪酬、福利、晉升及解僱方面的政策。以下顯示了我們員工的多元化：

性別多元化



僱員多元化



我們根據就業法(The Employment Act)的規定為僱員提供公平的僱員福利待遇及合理的薪酬。為將我們的福利待遇維持在具競爭力的水平，我們會定期檢討及調整以符合行業標準。

於報告期間，本集團了解到其並無嚴重違反新加坡就業法(The Employment Act of Singapore)及與就業有關的其他當地適用法律的情況。

培訓及發展

對僱員進行持續培訓以確保其服務及知識符合本集團的標準至關重要。鑒於酒店行業是一個競爭激烈、充滿活力的市場，紮實可靠的培訓對進一步加強日常運營必不可少。

我們的僱員來自各個部門，本集團在整個報告期間為其提供了持續、全面及與工作相關的培訓。我們提供與服務態度、團隊合作、操作相關技能、食品衛生、儀容儀表、行為舉止、電話技巧及監管技能等有關的培訓，使僱員在工作中提高效率及能力。

	二零一九年	二零一八年	單位
向僱員提供的總培訓時數	115.58	157.25	小時

新僱員入職時，本集團為其提供全面的培訓以便彼等熟悉華星的運營及了解進行工作的標準程序。由部門領導簡要介紹情況，及資深同事進行指導，提供在職培訓。如有必要，華星還會提供跨部門培訓。合資格的僱員可前往其他部門學習新技能。工作的複雜程序亦可能會影響培訓的時長，通常為三個月到一年。順利完成培訓的僱員可在出現職位空缺時優先調往相關部門。這也是僱員了解不同部門運作的方法。如此可加強部門間的有效溝通，對工作職責的多樣性有更好的了解。

總培訓時數(按性別劃分)	二零一九年	二零一八年	單位
男性	41	95.50	%
女性	43	100.00	%

人力資源部負責定期實施績效考核制度，至少每年一次。績效考核表由僱員的主管或經理填寫，對僱員的工作表現進行評估，並就進一步提升個人反饋或鼓勵。考核表亦將作為僱員選定職業發展的媒介。

僱員手冊中訂明了晉升政策。在華星的服務年限並非決定成功晉升的主要因素。相反，人力資源經理將從僱員的技能及能力、效率、資歷、過往的獎懲記錄、出勤率、安全記錄及工作態度等方面來考慮個人工作表現的有效性。這有助於確保晉升評估公平、客觀。

環境、社會及管治報告

我們制定了僱員行為守則，當中載列僱員須遵守的標準。根據僱員手冊中規定的準則，任何不當行為都將受到適當的紀律處分。

發生解聘或終止僱員合約時，合約中應訂明通知期限或以其他方式訂明，提前兩周通知試用期僱員或提前一個月通知全職僱員。華星確保程序的一致性、適當性及合法性，以保障僱員及本集團的權益。

職業健康與安全

本集團以我們僱員及賓客的健康、安全及保障為要務。我們確保華星嚴格遵守新加坡的職場安全與健康法案(Workplace Safety and Health Act)。我們制定了有效的制度及政策，致力於為我們的僱員提供無危害的工作環境。

預防乃避免意外發生的重要程序。華星已定期進行風險評估，以評估工作中存在的潛在危害，如客房部的辦公設備及客房部操作的安全性。負責評估的人士將識別出各個區域的風險，而各部門經理將與一線員工進行討論，了解彼等的擔憂所在。一經收集完評估結果，將會採取後續行動，採取預防措施，將風險或問題減輕。例如，為工程人員提供人身防護裝備，進行物業維護工作。我們亦鼓勵僱員提出建設性的有效解決方案，將工作中存在的健康及安全風險減至最低。我們希望此亦將有助於華星與團隊成員之間建立更好的溝通渠道，提高彼等對工作場所的危險意識。

於報告期間，本集團了解到其並無任何嚴重違反新加坡職場安全與健康法案(Workplace Safety and Health Act)或相關法例法規，而對本集團造成重大影響的情況。我們並無任何因工傷引致的損失工作日，亦無任何因工死亡事故。

工作生活平衡

僱員乃我們重要資產的一部分。因此，本集團對我們僱員的身心健康極其重視，我們對僱員於幫助我們業務及服務發展所作的貢獻引以為傲，倍感珍惜。我們致力於保持及為我們僱員創造工作生活平衡。

由於我們酒店業務的性質，需要一定人手進行輪班工作。儘管實行輪班制，我們的標準工作時間仍為一周44小時，每週休息一日，其乃根據新加坡就業法(The Employment Act of Singapore)所訂。我們不提倡加班工作。然而，倘必要時，尤其是高入住率的高峰期，於輪班前獲部門主管批准則允許加班工作。我們亦根據新加坡就業法(The Employment Act of Singapore)提供補貼。例如，向夜班員工提供每月一次的膳食及交通津貼。

我們的僱員亦有權享有多個假期，包括法定休假、帶薪年假、育兒假、恩恤假、產假、婚假、陪产假及公共假期。此外，華星亦向僱員投購醫療保險，確保彼等健康狀況得到保障。

於報告期間，我們已為我們的僱員組織公司活動，如每個季度舉行生日派對、中秋派對及社交派對，以表示我們營造舒適工作環境及提倡健康生活方式的決心。

勞工準則

本集團嚴禁使用童工及強制勞工。根據新加坡就業法(The Employment Act of Singapore)，本集團採用標準化程序，保障我們僱員的權力，遵守法案規定。我們的人力資源部負責於招聘過程中核實應聘者的身份。此外，我們亦將定期進行檢查，以確保沒有僱用童工或強制勞工。

於報告期間，本集團了解到其並無任何嚴重違反新加坡就業法(The Employment Act of Singapore)或與童工及強制勞工相關的法例法規的情況。

反腐敗

本集團視正直、誠信及公平競爭為我們的核心價值觀，我們的僱員應秉持相關價值觀。管理層負責保護華星的財產及利益。為幫助我們的僱員更好地理解反腐敗、賄賂、勒索、欺詐及洗錢有關的主題意義所在，本集團已於華星員工手冊中概述相關措施及控制措施並列明矩陣。我們已明確規定，倘查實任何可疑情況，我們將採取紀律處分。此外，我們亦將定期檢討及更新政策，以確保平等性以及遵守新加坡反貪污法(Prevention of Corruption Act)。

於報告期間，本集團了解到其並無嚴重違反新加坡反貪污法(Prevention of Corruption Act)中有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗錢的法例法規的情況。

與賓客的關係

舒適安全的住宿環境

質量保證

華星不斷發掘新的服務以為我們的賓客帶來娛樂。除了我們現有配備的服務外，例如屋頂健身房、閱讀角、免費Wi-Fi、室內迷你吧服務、精選餐廳、特定路線的免費酒店班車服務、貨幣兌換服務、門房服務、便攜式移動電源租用以及24小時全天候自助洗衣設施，華星相信，讓酒店賓客參加當地活動是促使華星成為傳統文化酒店及文化大使的最有效方式。

除了組織「遛鳥比賽」外，我們亦為酒店賓客特別舉辦中秋慶會。中秋慶已於九月舉辦。各賓客受邀到Link Bridge，齊聚賞月，屆時為他們提供免費燈籠組合，讓他們自行組裝燈籠。通過營造家庭聚會氣氛，我們相信，這次活動與我們為賓客帶來「賓至如歸」的體驗使命極為契合。

除了我們客房部所付出的工作努力外，我們確保我們的僱員，尤其是一線客房區的僱員均接受過良好的培訓，做好充分準備以積極的一面為我們的賓客提供專業服務。實現該目標的第一步便是為僱員制定需要遵從的儀容標準。儀容指個人的衛生習慣及外觀修飾，以及彼等對賓客的言談問候，均會影響華星的聲譽。因此，華星根據員工手冊中明確規定的指引向僱員提供充足培訓乃至關重要。

我們客房部在確保房間質量始終符合我們的標準方面發揮著重要作用。客房部主管將使用檢查表定期進行檢查，以確保房間的擺設及清潔令賓客滿意。倘必要時，彼等將聯繫維修部門進行房間維修工作。銷售代表亦將於賓客抵達酒店前檢查房間，並於必要時聯繫相關部門作出進一步改進。倘賓客於入住後提出反饋，銷售及市場部將採取後續行動。通過多層的檢查，我們希望以最佳質量向賓客呈現我們的酒店客房，從而為華星酒店樹立良好聲譽。

本集團自豪地宣佈，華星酒店作為新加坡出色的精品酒店之一，榮獲下列多項殊榮：

- 二零一九年亞太企業精神獎－傑出成就獎
- 二零一九年新加坡頂級豪華傳統文化酒店
- 二零一九年全球豪華酒店大獎得主：
 - 亞洲最佳家庭酒店
 - 亞洲最佳休閒酒店
 - 新加坡最佳全包式家庭酒店



我們賓客的反饋意見對華星尋求持續改進而言極為重要。於我們每間酒店客房中，我們均為賓客放置「We Care」卡片，以供賓客對華星給予讚許或提出意見。同時，亦歡迎賓客聯繫我們僱員提出意見。

賓客安全

賓客安全始終是重中之重。我們竭盡全力保障我們賓客的安全。為嚴格遵守新加坡防火法(Fire Safety Act of Singapore)，華星酒店不僅設置清晰的安全出口標識指示，在每個酒店房間門後張貼顯眼的緊急逃生路線圖，同時還配備有全套的消防設備及系統，如煙霧感應器、自動灑水系統及滅火器。我們的維修部門將定期檢查該等安全設施，如每年進行火警測試，確保出現任何緊急情況均可使用。另外，我們的僱員訓練有素，可協助疏散賓客。根據新加坡民防部隊(Singapore Civil Defence Force)的要求，我們為僱員安排了定期的疏散演習。

保障隱私

本集團致力於保障我們賓客的隱私。根據新加坡個人資料保護法令(Personal Data Protection Act of Singapore)的規定，我們確保所收集賓客資料均存放於封閉的文件櫃，入住系統內輸入的數據未經許可不得查閱。嚴禁使用USB驅動存儲酒店賓客詳細資料。任何與賓客隱私有關的印刷文件亦將審慎處理及棄置。有鑒於此，我們已通過提供有關賓客資料處理的培訓提高我們僱員的意識，因為保障我們賓客的權益也是僱員的職責之一。

廣告宣傳

作為負責任的企業公民，我們在廣告中堅持高標準的道德誠信。為嚴格遵守新加坡廣告行為準則(the Singapore Code of Advertising Practice)，我們努力確保我們廣告中的資料及營銷材料準確、誠實及合法。鑒於我們的業務性質，產品標籤與本集團無關。

於報告期間，本集團了解到其並無任何違反相關法律法規且對本集團在健康及安全、廣告及隱私事宜造成重大影響的情況。

供應鏈管理

健康的供應鏈有助本集團建立可持續的業務增長。我們供應商的行為及表現會對我們向賓客所提供的服務質量及我們的聲譽產生重大影響。這正是我們積極與供應商往來並在華星的整個價值鏈中恪守本集團企業社會責任承諾的原因。當我們與供應商合作時，我們要求供應商於簽訂合約前遵循供應商行為守則。我們在供應商行為守則中列出我們在不同環境、社會及管治方面的期望及要求，包括勞工準則、人權、健康及環境影響。本集團亦作出安排，對供應商的表現是否符合供應商行為守則作出評估。此外，由於我們非常重視供應商在環境領域造成的影響，我們亦制定可持續採購政策，以便銷售及營銷團隊甄選供應商。需要考慮的若干因素包括價格、售後服務及支援、維護要求及包裝材料。在可持續發展管理方面表現突出的供應商將更為本集團所青睞。

與社區的關係

本集團致力於在整個當地社區提高在環境保護及氣候變化方面的社會意識。我們大力鼓舞我們的僱員參與志願活動，積極投身於社會福利活動，以回饋社區。我們認為，此舉亦能增強僱員個人的意識，並維護本集團的良好聲譽。

環境、社會及管治報告

與環境的關係

本集團不斷努力維持並提高華星酒店的環保性。為此，本集團已制定環保政策，當中涵蓋節能、減廢、用水管理及環境保護等主題。該政策亦根據第195章國家環境局法案(National Environment Agency Act(Cap. 195))以及第94A章環境保護及管理法案(Environmental Protection and Management Act(Cap. 94A))等相關環境法律法規進行規管。通過參考酒店行業同行實施的慣例，我們積極審閱華星的營運並優化資源利用。我們認為，此舉有助確保華星酒店的可持續運營。

氣體及溫室氣體排放

由於華星酒店全天候運營，於報告期間，能源消耗的主要驅動為就酒店運營(如照明、空調及一般用途)所購買的電力，屬於間接產生的溫室氣體排放。氣體及溫室氣體排放的另一主要來源為我們的接駁車運輸服務，該等車輛使用無鉛汽油。儘管排放物對環境並無構成重大影響，但華星仍將繼續修訂現時的工作場所做法，定期更新並完善環保政策。我們將始終努力做到更加細緻，並發現更好的、能夠減少環境影響的解決方案。

氣體排放	二零一九年	二零一八年	單位
氮氧化物(NO _x)	1.23	0.49	公斤
硫氧化物(SO _x)	0.02	0.01	公斤
懸浮粒子(PM)	0.09	0.04	公斤

	二零一九年	二零一八年	單位
溫室氣體排放總量(範圍1及範圍2)	1,103.93	974.62 ¹	噸

廢物管理

於報告期間，我們並未產生任何有害廢物。然而，鑒於本集團的業務性質，我們不免會產生非有害廢物，廢物的主要來源為日常運營中產生的一般廢物及辦公紙張。我們已委聘合資格回收商處理可回收廢物。此外，為遵守新加坡環境公眾健康法(Environmental Public Health Act of Singapore)的規定，僱員須將垃圾丟棄於垃圾箱內，並確保垃圾箱的蓋子時常蓋上。

	二零一九年	二零一八年	單位
產生的無害廢物總量	184.91	178.08	噸

用水管理

水是我們向賓客提供酒店服務時重要的一環。我們在用水方面並無遇到任何問題。作為一個負責任的企業，我們在我們的營運過程中積極提高可持續用水管理。通過遵循新加坡環境保護及管理法案(Environmental Protection and Management Act)，我們希望能夠長期優化用水效率並減少環境影響。

	二零一九年	二零一八年	單位
用水消耗總量	18,958.60	19,910.20	立方米

¹ 數據已作出調整，以反映實際的消耗量及／或相關排放量。

節約資源

本集團旨在通過更負責任的方式使用資源。於報告期間，本集團並無生產任何包裝材料，亦無需動用任何原材料。本集團旨在通過可回收及減廢的方式使用我們寶貴的資源(如水電)。我們希望通過以下措施節約資源：

➤ 將空調溫度設定於25°C至27°C之間。	➤ 鼓勵員工使用再生紙進行印刷及影印。
➤ 採用遠程節能調較服務以減少能源消耗。	➤ 為酒店預訂提供電子確認。
➤ 我們已於客房放置綠色卡片，賓客可按需選擇是否為其提供酒店房間服務。這將減少洗衣服務及便利設施的使用以及有助節約用水。	➤ 電子郵件中附有如「無紙化」等提示信息，以提醒僱員盡量避免印刷。
➤ 天花板使用感應照明。	➤ 提醒僱員非辦公時間關閉空置房間的所有空調、電燈及電器用品。
➤ 充分使用電子溝通方式及辦公室管理系統。	➤ 優先選用貼有能源效益標識的電子品牌及模式。

於報告期間，本集團了解到其並無任何不遵守新加坡相關法律法規的情況，該等有關環境的法律法規包括但不限於環境保護及管理法案(Environmental Protection and Management Act)、新加坡污水及排水法案(Sewerage and Drainage Act of Singapore)及環境公眾健康法(Environmental Public Health Act)。

環境、社會及管治報告

環境關鍵績效指標摘要

	二零一九年	二零一八年	單位
氣體排放			
氮氧化物(NOx)	1.23	0.49	公斤
硫氧化物(SOx)	0.02	0.01	公斤
懸浮粒子(PM)	0.09	0.04	公斤
溫室氣體排放			
溫室氣體排放總量	1,103.93	974.62 ¹	噸二氧化碳當量
直接(範圍1)	3.92	2.24 ¹	噸二氧化碳當量
間接(範圍2)	1,100.01	972.38	噸二氧化碳當量
溫室氣體排放總量密度(範圍1及範圍2)	0.11	0.10	噸二氧化碳當量／平方米
能源			
能源消耗總量	2,638.97	2,328.11 ¹	兆瓦時
購買電力	2,624.08	2,319.61	兆瓦時
柴油	14.89	8.50 ¹	兆瓦時
能源消耗密度	0.26	0.23 ¹	兆瓦時／平方米
水			
總耗水量	18,958.60	19,910.20	立方米
耗水量密度	1.85	1.94	立方米／平方米
廢物 ²			
所產生無害廢物總量	184.91	178.08	噸
所處置無害廢物總量	180.10	176.50	噸
所回收無害廢物總量	4.81	1.58	噸
所產生無害廢物總量密度	0.02	0.02	噸／平方米

¹ 數據已作出調整，以反映實際的消耗量及／或相關排放量。

² 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及包裝物料。

環境、社會及管治報告指引內容索引

A. 環境		章節／披露	頁碼
層面A1：排放物			
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：		與環境的關係	33
(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A1.1	排放物種類及相關排放數據。	環境關鍵績效指標摘要	35
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	35
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量及(如適用)密度。	不適用	不適用
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	35
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	34
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。	廢物管理	33
層面A2：資源使用			
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。		與環境的關係	33
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。		
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	35
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	34
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	34
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量及(如適用)每生產單位估量。	節約資源	34

環境、社會及管治報告

層面A3：環境及天然資源			
一般披露		節約資源	34
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	34
B. 社會			
<u>僱傭及勞工實踐</u>			
層面B1：僱傭			
一般披露		與員工的關係	27
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。	與員工的關係(部分披露)	27
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
層面B2：健康與安全			
一般披露		職業健康與安全	29
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	29
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。	於報告期內無工傷損失工作日數	29
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	29

層面B3：發展及培訓			
一般披露		發展及培訓	28
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。			
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	28
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
層面B4：勞工準則			
一般披露		勞工準則	30
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。			
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。	勞工準則	30
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。	勞工準則	30
<u>經營實踐</u>			
層面B5：供應鏈管理			
一般披露		供應鏈管理	32
管理供應鏈的環境及社會風險政策。			
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		與賓客的關係	31
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： (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。			

環境、社會及管治報告

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。	不適用	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。	質量保證(部分披露)	31
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。	不適用	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。	質量保證(部分披露)	31
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。	保障隱私	32
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： (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。	反貪污	30
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	30
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	30
社區			
層面B8：社區投資			
一般披露	有關以社區參與來了解發行人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。	關於華星酒店與社區的關係	23 32
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

執行董事

顏奕先生（「顏先生」），47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。顏先生為本公司控股股東Vertic Holdings Limited（「Vertic」）的董事，而Vertic根據日期為二零一九年十二月九日的香港法院命令被判令清盤。

顏先生為(i)前非執行董事顏奕萍女士（於二零二零年四月三日辭任）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」），47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前非執行董事顏奕萍女士（於二零二零年四月三日辭任）的姐夫。

董事履歷詳情

非執行董事

林建國先生（「林先生」），58歲，於二零二零年四月三日獲委任為非執行董事。彼於一九八三年在中國取得廈門大學經濟學（會計專業）學士學位。林先生於會計、財務管理及投資管理方面積逾30年經驗。林先生自二零零一年開始於恒和企業集團有限公司（「恒和企業集團」）工作，其為一間於中國澳門特別行政區成立的公司。林先生現時職位為常務副總裁，主要負責財務管理。恒和企業集團由本公司主席、執行董事及控股股東顏奕先生的家庭成員所擁有。於加入恒和企業集團前，林先生於一九八三年至二零零零年期間於數間中國企業擔任高級管理層職位。

趙國明先生（「趙先生」），34歲，於二零一九年十一月十五日獲委任為非執行董事。彼於二零零五年在中國取得南京大學經濟學學士學位，並於二零一二年於中國取得北京大學工商管理碩士學位。趙先生現時為中民投亞洲資產管理有限公司之投資部總監，中民投亞洲資產管理有限公司為本公司主要股東CMI Financial Holding Company Limited之控股公司。於擔任現職之前，彼曾任職於上海賽領資本管理有限公司、國投創新投資管理有限公司及德勤華永會計師事務所。

張碩女士（「張女士」），33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：436）的執行董事。

獨立非執行董事

湯木清先生（「湯先生」），68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」），50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、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」），40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。陳先生於香港和中國之會計、審計、企業管治和資本市場方面累積擁有逾13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。陳先生自二零一五年一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股現時於聯交所主板上市，股份代號：1915）的獨立非執行董事。

公司秘書

湯慶華先生（「湯先生」），49歲，於二零一九年七月三十日獲委任為本公司公司秘書。彼於一九九三年在香港理工大學獲得會計學士學位。彼為香港會計師公會之執業會計師及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於監管合規、財務申報、核數、財務管理及公司財務方面累積逾25年經驗，包括逾15年香港上市公司之公司秘書經驗。

董事會報告

董事欣然呈列其報告連同本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度（「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43。

業績及分配

本集團於本年度之業績及本集團於二零一九年十二月三十一日之事務狀況載於第55頁至第57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11頁的「管理層討論及分析」兩節。

儲備

本年度儲備變動載於本報告第58頁至第59頁之綜合權益變動表內。

可分派儲備

於二零一九年十二月三十一日，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239.0百萬港元。

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36。

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35。

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19。

投資物業

本集團已重估其於二零一九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18。

計息銀行借款

於二零一九年十二月三十一日之借款詳情載於綜合財務報表附註31。

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144頁。

主要客戶及供應商

於本年度，本集團來自最大客戶及五大客戶之收益分別共佔本集團總收益約34.1%及58.6%。於本年度，本集團自五大供應商之採購額佔本集團採購總額30%以下。

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（於二零一九年七月三十日辭任）

非執行董事

顏奕萍女士（於二零二零年四月三日辭任）

林建國先生（於二零二零年四月三日獲委任）

趙國明先生（於二零一九年十一月十五日獲委任）

羅國榮先生（於二零一九年一月八日獲委任及於二零一九年十一月十五日辭任）

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

董事會報告

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。有關董事薪酬的詳情載於綜合財務報表附註12。

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，於二零一九年股東週年大會上建議重選之董事概無與本集團訂立尚未到期且本公司不可於一年內免付補償（法定補償除外）而終止之服務合約。

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，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

於二零一九年十二月三十一日，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）的股份及相關股份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名下。Vertic為顏奕先生、顏奕真女士及顏奕萍女士分別擁有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。根據日期為二零一九年十二月九日的香港法院命令，Vertic被判令清盤。詳情請參閱本公司日期為二零一九年十二月九日的公告。

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1）	250	好倉	25%

附註：

1. 拿督蕭柏濤為顏奕真女士（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。
2. 根據日期為二零一九年十二月九日的香港法院命令，Vertic被判令清盤。詳情請參閱本公司日期為二零一九年十二月九日的公告。

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，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。

董事會報告

主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零一九年十二月三十一日，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。根據日期為二零一九年十二月九日的香港法院命令，Vertic被判令清盤。詳情請參閱本公司日期為二零一九年十二月九日的公告。
- 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，於二零一九年十二月三十一日，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336條向本公司披露。

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，於二零一九年十二月三十一日，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。

董事會報告

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%。

於二零一九年十二月三十一日，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。

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38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。

獲許可之彌償條文

根據細則，每名董事就其執行職務或與此有關所蒙受或招致一切損失或責任，均有權從本公司資產中獲得彌償保證。此外，本公司已為本公司及其附屬公司的董事及高層人員安排適當的董事及高層人員責任保險。

董事會報告

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12頁至第21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，其將於二零一九年股東週年大會上退任，惟彼符合資格且願意獲續聘。本公司將於二零一九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，二零二零年五月六日

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)

不發表意見聲明

本核數師受聘審核列載於第55至142頁的華星控股有限公司(「貴公司」)，及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於二零一九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，以及綜合財務報表之附註，包括主要會計政策概要。

我們不對 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於本報告「不發表意見的基礎」一節所述事宜的重要性，我們尚無法取得充足適當的審核證據為對該等綜合財務報表的審核意見提供依據。就所有其他方面而言，我們認為，綜合財務報表已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

不發表意見的基礎

持續經營假設的合理性

誠如綜合財務報表附註3(c)所載， 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度產生虧損淨額55,711,582港元，及截至該日期， 貴集團流動負債合共為352,914,146港元，超過其流動資產227,112,094港元。

報告日期後， 貴集團的營運因新型冠狀病毒(「COVID-19」)流行病而惡化，乃由於 貴集團的主要業務為在新加坡及日本經營酒店。COVID-19流行病為重續其有抵押計息銀行借款179,378,400港元(附註31)帶來額外的不確定性，而有關借款受限於與 貴集團的財務業績及狀況有關的若干貸款契諾、借款銀行決定的為期一個月、三個月或六個月的續期間隔，及有關 貴集團能否產生充裕現金流量以滿足其流動資金需求的不確定性。該等需求主要包括支付(i)應付工程款項52,052,895港元(附註28)，(ii)應付一名董事款項59,609,880港元(須按要求償還)(附註30)及(iii)本金總額為25,278,000港元的可換股債券(附註35)。

該等事件及狀況表明存在可能令 貴集團的持續經營能力遭受嚴重質疑的重大不明朗因素，因此， 貴集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

鑒於上述情況，董事編製了一份當中計及綜合財務報表附註3(c)所載若干假設的預測。根據董事的評估， 貴集團能夠持續經營，及按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

按持續經營基準編製綜合財務報表是否適當，很大程度上取決於董事作出持續經營評估所依據的該等假設是否合理及有佐證。然而，就 貴集團成功與承包商溝通將二零一九年十二月三十一日的應付工程款項52,052,895港元的結算延期12個月以上或另行修訂還款期，以減緩本集團的流動資金壓力的假設，董事並無向我們提供有關承包商同意或有意授出有關延期或修訂還款期的資料或董事就此作出假設的依據。並無其他審核程序可獲得充分適當的審核證據證明有關假設合理。因此， 貴公司按持續經營基準編製綜合財務報表是否適當尚無法定論。

獨立核數師報告

倘 貴集團未能繼續按持續經營基準經營，則須作出調整將資產價值減記至其可變現淨額，並將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債，及為可能出現的任何其他負債作出計提撥備。該等調整的影響尚未於該等綜合財務報表內反映。

於聯營公司權益的範圍限制

誠如綜合財務報表附註20所披露，貴集團於其聯營公司珠海市康明德企業管理服務有限公司（「康明德」）擁有42.3%股權。於二零一九年十二月三十一日，貴集團於康明德的權益為43,277,682港元，其截至該日止年度應佔康明德虧損及應佔其他全面開支分別為1,215,369港元及770,422港元。由於COVID-19流行病期間政府部門實施出行限制，康明德的員工無法到營業場所進行日常運營，因此我們無法在現場執行若干審核程序。因此，我們無法對 貴集團於及截至二零一九年十二月三十一日止年度於康明德的權益及分佔康明德的業績執行審核程序。

任何發現為必要的調整將影響年內 貴集團於一間聯營公司的權益、其應佔一間聯營公司損益及其他全面收益，以及綜合權益變動表、綜合現金流量表及綜合財務報表附註中的披露的組成部分。

有關聯營公司權益核算的分歧

除上述我們對 貴集團於康明德權益方面的工作範圍限制外，由於政府部門在COVID-19流行病期間實施出行限制，康明德的員工無法編製康明德截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務資料。因此，貴集團採用權益法核算其於康明德的權益所依據的財務資料並未涵蓋截至二零一九年十二月三十一日的完整年度。因此，截至二零一九年十二月三十一日止年度 貴集團分佔聯營公司業績及其他全面收益及其於截至二零一九年十二月三十一日於聯營公司的權益並未按照國際會計準則第28號（「國際會計準則第28號」）「於聯營公司及合營企業的投資」編製。

倘康明德適用於權益法的財務資料編製涵蓋截至二零一九年十二月三十一日止的完整年度，則 貴集團應佔聯營公司業績及應佔其他全面收益、於一間聯營公司的權益及綜合權益變動表以及綜合現金流量表的組成部分均須進行調整。然而我們尚無法量化此項不合規的影響。

其他事項

倘我們對有關按持續經營基準編製綜合財務報表的合理性及於聯營公司權益工作的範圍限制並沒有不發表意見，則我們將就有關 貴集團於聯營公司權益及其於聯營公司應佔損益及其他全面收益核算的重大失實陳述發出一份保留意見。

董事對綜合財務報表的責任

董事須負責根據國際會計準則委員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中肯呈列該等綜合財務報表，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需的內部控制負責。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事有意將 貴集團清盤，或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的替代方案，否則董事須採用以持續經營為基礎的會計法。

董事亦須負責監督 貴集團的財務報告流程。就此而言，審核委員會會協助董事履行彼等的職責。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們負責根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港審計準則對 貴集團綜合財務報表進行審核，並出具核數師報告。本報告根據我們的委聘條款僅為 閣下（作為整體）作出，除此之外別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

然而，由於本報告「不發表意見的基礎」一節所述事宜，我們尚無法取得充足適當的審核證據為對該等綜合財務報表的審核意見提供依據。

根據香港會計師公會的「專業會計師職業道德守則」（「守則」），我們獨立於 貴集團，而我們已按照守則遵守吾等的道德責任。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

林子嘉

執業證書編號P06838

香港，二零二零年五月六日

綜合全面收益表

截至二零一九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	
		二零一九年 港元	二零一八年 港元
收入	7	37,726,009	60,628,594
銷售成本		(22,003,856)	(15,513,071)
毛利		15,722,153	45,115,523
其他收益	8	1,431,880	3,551,575
其他收益及虧損	9	(16,130,284)	(138,863)
銷售開支		(1,837,137)	(2,197,330)
行政開支		(46,401,182)	(40,880,624)
財務成本	10	(11,512,364)	(8,221,511)
投資物業公平值變動收益	18	7,180,393	5,393,060
應佔一家聯營公司業績	20	(1,215,369)	(510,484)
除所得稅開支前(虧損)/溢利	11	(52,761,910)	2,111,346
所得稅開支	13	(2,949,672)	(5,164,118)
年內虧損		(55,711,582)	(3,052,772)
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		3,128,096	395,239
有關重估物業收益之稅項開支		(975,620)	(67,191)
應佔一家聯營公司的其他全面(開支)/收益		(770,422)	977,670
隨後可重新分類至損益的其他全面收益/(開支):			
換算外國業務的匯兌差額		8,061,468	(20,783,385)
現金流量對沖虧損		(440,554)	(3,968,118)
年內其他全面收益/(開支)(已扣除稅項)		9,002,968	(23,445,785)
年內全面開支總額		(46,708,614)	(26,498,557)
以下各方應佔(虧損)/溢利:			
本公司擁有人		(55,624,724)	(3,253,782)
非控股權益		(86,858)	201,010
		(55,711,582)	(3,052,772)
以下各方應佔全面(開支)/收益總額:			
本公司擁有人		(46,822,878)	(26,363,031)
非控股權益		114,264	(135,526)
		(46,708,614)	(26,498,557)
每股虧損	14		
— 基本(每股港仙)		(1.594)	(0.093)
— 攤薄(每股港仙)		(1.594)	(0.093)

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一九年 港元	二零一八年 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	468,348,847	442,567,556
使用權資產	17	77,579,193	–
投資物業	18	185,777,959	172,166,917
預付租賃付款	19	–	76,395,966
於一家聯營公司的權益	20	43,277,682	46,066,984
工程預付款	21	713,393	3,108,892
收購土地按金	22	1,648,344	1,418,751
分類為應收款項的不良債務資產	24	–	41,654,350
遞延稅項資產	33	772,317	–
非流動資產總值		778,117,735	783,379,416
流動資產			
酒店存貨	23	416,133	167,975
收回資產	26	10,192,222	–
分類為應收款項的不良債務資產	24	67,882,280	70,223,599
貿易及其他應收款項	25	10,562,003	8,049,478
應收一家聯營公司款項	20	64,260	702,733
現金及現金等價物	27	36,685,154	165,255,807
流動資產總值		125,802,052	244,399,592
流動負債			
貿易及其他應付款項	28	65,489,496	76,434,943
融資租賃承擔	29	–	171,159
應付附屬公司一名非控股股東款項	30	8,758,913	8,448,206
應付一名董事款項	30	59,609,880	123,756,917
計息銀行借款	31	189,469,650	188,081,306
租賃負債	32	1,199,213	–
稅項撥備		3,294,084	5,427,754
衍生金融工具	34	2,545,661	1,466,587
可換股債券	35	22,547,249	–
流動負債總額		352,914,146	403,786,872
流動負債淨額		(227,112,094)	(159,387,280)
資產總值減流動負債		551,005,641	623,992,136

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

		於十二月三十一日	
	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
非流動負債			
其他應付款項	28	8,872,723	8,132,163
融資租賃承擔	29	-	308,219
計息銀行借款	31	111,597,814	120,797,387
租賃負債	32	666,388	-
遞延稅項負債	33	25,055,722	22,736,190
衍生金融工具	34	1,848,980	2,455,330
可換股債券	35	-	19,890,219
非流動負債總額		148,041,627	174,319,508
資產淨值		402,964,014	449,672,628
權益			
股本	36	3,490,000	3,490,000
儲備		393,848,487	440,671,365
非控股權益		397,338,487	444,161,365
		5,625,527	5,511,263
權益總額		402,964,014	449,672,628

代表董事會

顏奕

拿督蕭柏濤

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價	酒店物業		換算儲備	可換股		保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
			重估儲備	其他儲備		債券儲備	對沖儲備				
港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	
	(附註a)	(附註b)	(附註c)	(附註d)	(附註e)	(附註f)					
於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/(虧損)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及 二零一九年一月一日	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
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(55,624,724)	(55,624,724)	(86,858)	(55,711,582)
其他全面收益/(開支)											
— 重估物業之收益	-	-	3,128,096	-	-	-	-	-	3,128,096	-	3,128,096
— 有關重估物業收益之稅項開支	-	-	(975,620)	-	-	-	-	-	(975,620)	-	(975,620)
— 應佔一家聯營公司其他全面收益	-	-	(770,422)	-	-	-	-	-	(770,422)	-	(770,422)
— 換算外國業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	7,846,315	-	14,031	-	7,860,346	201,122	8,061,468
— 現金流量對沖虧損	-	-	-	-	-	-	(440,554)	-	(440,554)	-	(440,554)
年內全面收益/(開支)總額	-	-	1,382,054	-	7,846,315	-	(426,523)	(55,624,724)	(46,822,878)	114,264	(46,708,614)
於二零一九年十二月三十一日	3,490,000	333,122,249	69,358,928	2,014,251	(29,944,068)	10,698,249	(4,394,641)	12,993,519	397,338,487	5,625,527	402,964,014

綜合權益變動表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

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

截至二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
經營活動所得現金流量			
除所得稅開支前(虧損)/溢利		(52,761,910)	2,111,346
就下列各項調整：			
財務成本	10	11,512,364	8,221,511
利息收入	8	(2,110)	(211,657)
物業、廠房及設備折舊	11	14,369,480	10,810,082
出售物業、廠房及設備收益	9	(121,131)	(156,915)
撇銷物業、廠房及設備	9	5,251,415	295,778
投資物業公平值變動收益	18	(7,180,393)	(5,393,060)
壞賬撇銷	11	25,695	203,231
預付租賃付款攤銷	11	–	1,589,774
不良債務資產預期信貸虧損的計提虧損撥備	9	11,000,000	–
應佔一家聯營公司業績	20	1,215,369	510,484
不良債務資產產生的利息虧損/(收入)	7	17,509,423	(9,953,539)
		818,202	8,027,035
酒店存貨增加		(246,829)	(29,938)
不良債務資產的現金收入		3,501,877	20,098,320
貿易及其他應收款項減少/(增加)		6,652,531	(2,742,645)
貿易及其他應付款項增加/(減少)		3,935,905	(11,186,320)
經營所得現金淨額		14,661,686	14,166,452
已付所得稅		(4,970,212)	(3,282,604)
經營活動所得現金流量淨額		9,691,474	10,883,848
投資活動所得現金流量			
已收利息		2,110	211,657
購買物業、廠房及設備付款		(44,436,165)	(40,502,098)
出售物業、廠房及設備所得款項		631,883	3,115,787
收購投資物業付款		–	(382,939)
工程預付款		(8,995,785)	(2,424,337)
收購土地已付按金		(232,437)	(1,671,577)
應收一家聯營公司款項減少		634,593	21,420,282
投資活動所用現金淨額		(52,395,801)	(20,233,225)

綜合現金流量表

截至二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
融資活動所得現金流量			
應付一名董事款項(減少)/增加		(63,271,874)	6,406,685
償還融資租賃負債		-	(267,705)
借款的所得款項		-	145,586,473
償還借款		(10,018,036)	(9,382,188)
償還租賃負債		(803,686)	-
應付附屬公司一名非控股股東款項增加		-	472,761
已付利息		(11,793,519)	(10,865,253)
融資活動(所用)/所得現金淨額		(85,887,115)	131,950,773
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(128,591,442)	122,601,396
年初現金及現金等價物		165,255,807	42,759,995
匯率變動對現金及現金等價物的影響		20,789	(105,584)
年末現金及現金等價物		36,685,154	165,255,807

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43。

綜合財務報表已於二零二零年五月六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－於二零一九年一月一日生效

本集團於二零一九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：

國際財務報告準則第16號	租賃
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
國際財務報告準則第9號之修訂本	具有負補償之提前還款特性
國際會計準則第19號之修訂本	計劃修訂、縮減或結算
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
國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、國際會計準則第12號及國際會計準則第23號之修訂本	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

A. 國際財務報告準則第16號－租賃

(i) 採納國際財務報告準則第16號的影響

國際財務報告準則第16號對租賃會計的會計處理作出重大更改，主要是承租人的會計處理方面。其取代國際會計準則第17號租賃(「國際會計準則第17號」)、國際財務報告詮釋委員會－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、國際準則詮釋委員會－詮釋第15號經營租賃－優惠及國際準則詮釋委員會－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。從承租人角度來看，絕大部分租賃於財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低或被釐定為短期租賃的租賃等少數該原則例外情況除外。從出租人角度來看，會計處理大致與國際會計準則第17號一致。有關國際財務報告準則第16號對租賃的新定義、其對本集團會計政策的影響以及國際財務報告準則第16號項下准許本集團採納的過渡方法的詳情，請參閱本附註第(ii)至(v)條。

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－於二零一九年一月一日生效（續）

A. 國際財務報告準則第16號－租賃（續）

(i) 採納國際財務報告準則第16號的影響（續）

本集團已採用累計影響法應用國際財務報告準則第16號並按等於租賃負債的金額確認使用權資產，並就於首次應用日期二零一八年十二月三十一日在綜合財務狀況表確認的該租賃相關的任何預付款項或應計租賃付款作出調整。於二零一八年呈列的比較資料不予重列，並繼續根據國際會計準則第17號及國際財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

下表概述過渡至國際財務報告準則第16號對截至二零一八年十二月三十一日至二零一九年一月一日的綜合財務狀況表的影響（增加／（減少））：

於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表	港元
使用權資產	77,772,723
於物業、廠房及設備呈列的汽車	(1,376,757)
預付租賃款項	(76,395,966)
租賃負債（非流動）	308,219
租賃負債（流動）	171,159
融資租賃承擔	(479,378)

以下對賬闡述於二零一八年十二月三十一日末應用國際會計準則第17號披露的經營租賃承擔與於二零一九年一月一日在財務狀況表確認的於首次應用日期的租賃負債的對賬情況：

經營租賃承擔與租賃負債的對賬	港元
截至二零一八年十二月三十一日的經營租賃承擔	449,820
減：剩餘租期於二零一九年十二月三十一日或之前到期之短期租賃	(449,820)
加：於二零一八年十二月三十一日之融資租賃承擔	479,378
於二零一九年一月一日之租賃負債	479,378

(ii) 租賃的新定義

根據國際財務報告準則第16號，租賃被定義為合約或合約的一部分，其於一段時間內轉讓一項資產（相關資產）的使用權以換取代價。合約於一段時間內轉讓控制已識別資產使用的權利，而客戶在使用期間同時：(a)有權從使用已識別資產獲得絕大部分經濟利益及(b)有權指示使用已識別資產。

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－於二零一九年一月一日生效（續）

A. 國際財務報告準則第16號－租賃（續）

(ii) 租賃的新定義（續）

就含有租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分的合約而言，承租人須將合約代價分配至各租賃部分，分配基準為租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的總獨立價格，除非承租人應用實際權宜方法使承租人可按相關資產類別選擇不從租賃部分中區分非租賃部分，而是將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

本集團已選擇不區分非租賃部分並就所有租賃將所有各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

(iii) 作為承租人的會計處理

根據國際會計準則第17號，承租人須根據租賃資產擁有權隨附風險及回報與出租人或承租人的相關程度將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃釐定為經營租賃，承租人將於租賃期內將經營租賃項下的租賃付款確認為開支。租賃項下的資產將不會於承租人的財務狀況表內確認。

根據國際財務報告準則第16號，所有租賃（無論是經營租賃還是融資租賃）均須在財務狀況表中資本化為使用權資產和租賃負債，但國際財務報告準則第16號為實體提供會計政策選擇權，實體可以選擇不資本化(i)短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產價值低的租賃。本集團已選擇不確認低價值資產的使用權資產及租賃負債及於開始日期租賃期少於十二個月的租賃。與該等租賃相關的租賃付款已在租賃期內按直線法支銷。

本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。

使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)初步計量租賃負債的金額（見下文有關租賃負債入賬的會計政策）；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收取的任何租賃獎勵；(iii)承租人產生的任何初步直接成本；及(iv)承租人將相關資產分解及移除至租賃條款及條件規定的狀況將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。除符合投資物業的定義或屬本集團應用重新估值模式分類的物業、廠房及設備的使用權資產外，本集團應用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。對於符合投資性房地產定義的使用權資產，按公平值列賬，對於符合租賃土地和自用建築物定義的使用權資產，則按公平值列賬。

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－於二零一九年一月一日生效(續)

A. 國際財務報告準則第16號－租賃(續)

(iii) 作為承租人的會計處理(續)

租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付之租賃付款的現值確認。租賃付款將採用租賃暗含的利率貼現(倘該利率可輕易釐定)。倘該利率無法輕易釐定，本集團將採用本集團的增量借款利率。

下列並非於租賃開始日期支付的租賃期內就使用相關資產權利支付的款項被視為租賃付款：(i)固定付款減任何應收租賃獎勵；(ii)初步按開始日期之指數或利率計量的浮動租賃付款(取決於指數或利率)；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期應支付的款項；(iv)倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權的行使價及(v)倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃，終止租賃的罰款付款。

於開始日期後，承租人將透過下列方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii)減少賬面值以反映作出的租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致未來租賃付款變動、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動。

(iv) 作為出租人的會計處理

由於根據國際財務報告準則第16號對出租人的會計處理與國際會計準則第17號的要求大致相同，採用國際財務報告準則第16號對該等財務報表並無重大影響。

(v) 過渡

誠如上文所述，本集團已採用累計影響法應用國際財務報告準則第16號並按等於租賃負債的金額確認使用權資產，並就於二零一八年十二月三十一日在綜合財務狀況表確認的該租賃相關的任何預付款項或應計租賃付款金額作出調整。於二零一八年呈列的比較資料不予重列，並繼續根據國際會計準則第17號及國際財務報告準則第16號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

本集團已於二零一九年一月一日就先前應用國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認租賃負債並按餘下租賃付款的現值(採用於二零一九年一月一日的承租人增量借款利率貼現)計量該等租賃負債。

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－於二零一九年一月一日生效（續）

A. 國際財務報告準則第16號－租賃（續）

(v) 過渡（續）

本集團已於二零一九年一月一日選擇就先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃確認所有使用權資產，猶如國際財務報告準則第16號自開始日期起已經應用，惟採用初步應用日期的承租人增量借款利率進行貼現。就所有該等使用權資產而言，本集團已於二零一九年一月一日應用國際會計準則第36號資產減值以評估該日是否有任何減值。

本集團亦已採用以下實際權宜方法：(i)對具有合理相似特徵的租賃組合應用單一貼現率；(ii)適用豁免不確認期限將在首次申請應用日（二零一九年一月一日）之後的十二個月內終止使用權的資產和租賃負債，並將這些租賃作為短期租賃入賬；(iii)不包括二零一九年一月一日計量使用權資產的初始直接成本，以及(iv)如果合約包含延長或終止租賃的選擇權，則在確定租賃條款時使用後見之明。

此外，本集團亦已應用實際權宜方法以便：(i)將國際財務報告準則第16號應用於本集團先前應用國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會－詮釋第4號釐定安排是否包含租賃識別為租賃的所有租賃合約；及(ii)並無將國際財務報告準則第16號應用於先前並無根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會－詮釋第4號識別為含有租賃的合約。

本集團亦已租賃其大部分汽車，有關租賃先前根據國際會計準則第17號分類為融資租賃。由於本集團已選擇就採納國際財務報告準則第16號採納累計影響法，就國際會計準則第17號項下的融資租賃而言，於二零一九年一月一日的使用權資產及相應租賃負債為緊接該日期前國際會計準則第17號項下的租賃資產及租賃負債的賬面值。就該等租賃而言，本集團自二零一九年一月一日起已應用國際財務報告準則第16號將使用權資產及租賃負債入賬。

國際財務報告詮釋委員會－詮釋第23號－所得稅處理的不確定性

該詮釋透過就如何反映所得稅會計處理涉及之不確定性之影響提供指引，支持國際會計準則第12號所得稅之規定。

根據該詮釋，企業須決定分開抑或集中考慮各項不確定稅務處理，以更佳預測不確定性之解決方法。企業亦須假設稅務機關將會查驗其有權查驗之金額，並在作出上述查驗時全面知悉所有相關資料。如企業確定稅務機關可能會接受一項不確定稅務處理，則企業應按與其稅務申報計量即期及遞延稅項。倘企業確定稅務機關不可能會接受一項不確定稅務處理，則採用「最可能金額」或「預期值」兩個方法中較能預測不確定性解決方式的方法來反映釐定稅務涉及的不確定性。

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－於二零一九年一月一日生效（續）

國際會計準則第19號之修訂本－計劃修訂、縮減或結算

該等修訂澄清修訂、縮減或結算界定福利計劃時，公司應使用更新精算假設以釐定其當期服務成本及期內淨利息。此外，在計算任何該計劃的結算收益或虧損時，不考慮資產上限的影響，並在其他合面收益中單獨處理。

國際財務報告準則第9號之修訂本－具有負補償之提前還款特性

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。

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

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。

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。

除採納國際財務報告準則第16號租賃的影響外，自二零一九年一月一日起生效的其他新訂或經修訂國際財務報告準則對本集團的會計政策並無任何重大影響。

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／經修訂香港財務報告準則

國際財務報告準則第3號之修訂本	業務之定義 ¹
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修訂本	重大之定義 ¹
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革 ¹
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
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 ³

1 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

3 該等修訂原定於二零一七年一月一日或之後開始之期間生效。生效日期現已押後／刪除。繼續允許提早應用該等修訂之修訂本。

國際財務報告準則第3號之修訂本 – 業務之定義

該等修訂澄清業務必須包括至少一項投入及一個實質性過程，而兩者對創造產出之能力有重大貢獻，並對「實質性過程」之定義提供廣泛指引。

此外，該等修訂取消市場參與者是否有能力取代任何缺失之投入或過程及持續產出之評估，同時收窄「產出」及「業務」之定義範圍，重點關注向客戶銷售商品及服務所得之回報而非降低成本。

該等修訂亦加入選擇性之集中度測試，允許簡化所收購之一組活動及資產是否並非業務之評估。

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修訂本 – 重大之定義

該等修訂澄清「重大」之定義及解釋，與所有國際財務報告準則及概念框架之定義相同，且將國際會計準則第1號之支持性規定納入定義。

國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號之修訂本 – 利率基準改革

該等修訂修改若干特定對沖會計規定，以減輕利率基準改革所帶來的不確定性的潛在影響。此外，該等修訂要求公司向投資者提供有關直接受此等不確定因素影響的對沖關係的更多資料。

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號將取代香港財務報告準則第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。

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／經修訂香港財務報告準則（續）

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。

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。

3. 編製基準 (續)

(c) 持續經營假設

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度產生虧損55,711,582港元(二零一八年: 3,052,772港元), 及截至該日期, 其流動負債合共為352,914,146港元(二零一八年: 403,786,872港元), 較其流動資產超出227,112,094港元(二零一八年: 159,387,280港元)。

報告日期後, 本集團的營運因新型冠狀病毒(「COVID-19」)流行病而惡化, 乃由於本集團的主要業務為在新加坡及日本經營酒店。COVID-19流行病為重續其有抵押計息銀行借款179,378,400港元(附註31)帶來額外的不確定性, 而有關借款受限於與本集團的財務業績及狀況有關的若干貸款契諾(「契諾」)、借款銀行決定的為期一個月、三個月或六個月的續期間隔, 及有關本集團能否產生充裕現金流量以滿足其流動資金需求的不確定性。該等需求主要包括, 支付(i)應付工程款項52,052,895港元(附註28), (ii)應付一名董事款項59,609,880港元(須按要求償還)(附註30)及(iii)本金總額為25,278,000港元的可換股債券(附註35)。

此等事宜及情況表明存在可能令本集團的持續經營能力遭受嚴重質疑的重大不明朗因素, 因此, 本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

鑒於該等情況, 在評估本集團是否擁有充足財務資源繼續持續經營時, 本公司董事已就本集團未來流動資金及現金流量作出審慎考量。就此而言, 管理層已編製一份涵蓋自該等綜合財務報表批准日期起12個月期間的預測。該預測已合併管理層獲取的有關COVID-19流行病的最新資料至本集團的營運現金流量估計及本集團可行的各類可能措施, 包括延期清償已確認負債及尋求可替代財務來源。

就此而言, 管理層已與本集團有抵押計息銀行借款的借款銀行溝通, 及經考慮於二零二零年三月完成的最近期續期及二零二零年六月的下一輪續期, 管理層已對本集團為其計息銀行借款續期的能力進行評估。管理層已進行敏感性分析, 方法為考慮倘現時經營環境在預測期間內的相當長一段時間內依然如此, 相關契諾觸發前的可用額度, 並認為本集團將能夠履行契諾及完成續期。除計息銀行借款的預期續期外, 不良債務資產管理業務預期將產生正面的現金流量淨額, 可進一步鞏固本集團的流動資金狀況。

此外, 本集團已與承包商溝通, 以延期支付上述應付工程款項12個月以上或另行修訂還款期, 以減緩本集團的流動資金壓力。管理層已計及估計管理層認為合理的貸款估值率時物業的性質及契諾, 考慮抵押投資物業(其公平值為185,777,959港元)及位於日本的酒店物業的永久業權土地(於二零一九年十二月三十一日賬面淨值為48,154,660港元), 以獲取更多資金來源。

3. 編製基準 (續)

(c) 持續經營假設 (續)

經考慮預測中的上述評估，董事認為本集團於預測期間將擁有充足的營運資金。因此，本集團董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

本集團能否持續經營將取決於下列假設：

- (i) COVID-19流行病將不會惡化及經營環境自二零二零年第四季起將逐步改善，且本集團酒店業務的業績將與該趨勢一致，惟存在一定的時間滯後；
- (ii) 作出計息借款的銀行將根據管理層預期重續循環貸款，管理層預期重續時，根據敏感度分析本集團將能夠履行貸款契諾；
- (iii) 與承包商成功磋商延期支付應付工程款項52,052,895港元12個月以上或另行修訂還款期，以減緩本集團的流動資金壓力；及
- (iv) 經計及估計管理層認為合理的貸款估值率時物業的性質及契諾，透過抵押185,777,959港元的投資物業及位於日本的酒店物業的永久業權土地（於二零一九年十二月三十一日賬面淨值為48,154,660港元），尋求其他融資資源。

倘本集團未能成功實現上述假設的預期效果，其可能無法持續經營，及須作出調整以將資產價值減記至其可變現淨額，以將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債，及為可能出現的任何進一步負債計提撥備。該等調整的影響未於該等綜合財務報表反映。

(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。

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量非控股權益（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。

4. 重大會計政策 (續)

(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。

(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。

4. 重大會計政策(續)

(d) 物業、廠房及設備(續)

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。

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	5至20年
計算機設備	3至5年
家具、固定裝置及設備	3至15年
汽車	3至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 (二零一八年十二月三十一日前應用的會計政策)

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 (自二零一九年一月一日起應用的會計政策)

所有租賃（不論為經營租賃或融資租賃）須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟實體可選擇會計政策，不將(i)屬短期租賃之租賃及／或(ii)相關資產為低價值之租賃進行資本化。本集團已決定不會對低價值資產及租期（按租賃開始日期計算）不足12個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關之租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

本集團作為承租人 – 使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)初步計量租賃負債之金額（見下文有關租賃負債入賬之會計政策）；(ii)於開始日期或之前作出之任何租賃付款減已收取之任何租賃獎勵；(iii)承租人產生之任何初步直接成本；及(iv)承租人將相關資產拆除及移除至租賃條款及條件規定之狀況將產生之估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。除使用權資產符合投資物業定義或本集團對其應用重估模型之物業、廠房及設備類別外，本集團採用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。符合投資物業定義之使用權資產乃按公平值列賬及符合持作自用的租賃土地及樓宇定義之使用權資產乃按公平值列賬。

本集團作為承租人 – 租賃負債

租賃負債按並非於租賃開始日期支付之租賃付款之現值確認。倘該利率可輕易釐定，租賃付款採用租賃隱含之利率貼現。倘該利率無法輕易釐定，本集團使用本集團之增量借款利率。

下列與租期內相關資產的使用權相關且於租賃開始日期尚未支付之款項被視為租賃付款：(i)固定付款減任何應收租賃獎勵；(ii)初步按開始日期之指數或利率計量之浮動租賃付款（取決於指數或利率）；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期應付之款項；(iv)倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權之行使價；及(v)倘租期反映承租人行使選擇權終止租賃，終止租賃之罰款付款。

4. 重大會計政策(續)

(g) 租賃(自二零一九年一月一日起應用的會計政策)(續)

本集團作為承租人 – 租賃負債(續)

於開始日期後，本集團透過下列方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債之利息；(ii)減少賬面值以反映作出之租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致日後租賃付款變動、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產之評估變動。

本集團作為出租人

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。

(h) 租賃(二零一八年十二月三十一日前應用的會計政策)

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於租期內按直線法於損益中確認。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)

(i) 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)；
- 使用權資產；
- 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。

(j) 金融工具

(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) 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。

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。

4. 重大會計政策(續)

(j) 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

債務工具

債務工具的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。

本集團認為金融資產於下列情況下會出現信貸減值：(1) 借款人大不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。

4. 重大會計政策 (續)

(j) 金融工具 (續)

(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表。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。

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、融資租賃承擔、應付非控股股東及一名董事款項、租賃負債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(續)

(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債券年期內攤銷。

(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，則股本工具可按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。

4. 重大會計政策 (續)

(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46(c)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46(c)。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。

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，當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。

4. 重大會計政策(續)

(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) 收回資產

在收回不良債務資產時，本集團會通過法庭程序或借款人自願交出擁有權收回抵押品資產。根據本集團會計政策，計算減值貸款之減值準備已顧及抵押品資產之可變現淨值，通常引致須在減值準備內撇銷部分貸款。如大有可能本集團享有未來經濟收益，其賬面值須透過變賣而不是持續使用該資產，及該資產可在現況下出售，收回資產為持作出售資產。

收回資產按不良債務資產的金額或於轉換日已減除出售成本後之公平值，按兩者之較低者入賬。收回資產毋須計算折舊或攤銷。於初始期分類及後期再計量所引致之減值虧損於全面收益表確認。

(o) 收入確認

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)

(o) 收入確認 (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。

(p) 合約資產及負債

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。

4. 重大會計政策(續)

(p) 合約資產及負債(續)

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。

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。

4. 重大會計政策(續)

(r) 外幣(續)

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。

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。

4. 重大會計政策(續)

(s) 僱員福利(續)

(ii) 界定供款退休計劃(續)

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。

(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) 僱員休假福利

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。

4. 重大會計政策 (續)

(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。

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。

4. 重大會計政策(續)

(x) 關聯方(續)

(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。

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) 重大會計判斷及估計

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。

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18);及
- 衍生金融工具(附註34)。

有關上述項目公平值計量的更多詳細資料請參閱附註45(c)。

5. 重大會計判斷及估計(續)

(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。

(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。集中公司收入、管理費用及融資成本以及應佔一家聯營公司業績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。

綜合財務報表附註

6. 經營分部資料(續)

(a) 可報告分部(續)

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	
截至二零一九年十二月三十一日止年度					
外部收入／(虧損)	52,072,444	-	3,162,988	(17,509,423)	37,726,009
分部溢利／(虧損)	1,378,132	730,288	(12,055,155)	(33,130,489)	(43,077,224)
公司收入					
— 其他					37,598
集中管理費用及融資成本					(8,506,915)
應佔一家聯營公司業績					(1,215,369)
除所得稅開支前虧損					(52,761,910)

	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)
除所得稅開支前虧損					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)

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以及公司員工成本。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。

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、公司其他應收款項、按金及預付款項、公司之物業、廠房及設備、公司之使用權資產以及現金及現金等價物外，所有資產均分配至可報告分部。

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
酒店業務經營		
新加坡	248,087,711	257,785,670
印尼	386,811,539	360,934,236
日本	104,484,302	81,308,830
不良債務資產管理		
中國	79,282,758	112,812,345
分部資產總額	818,666,310	812,841,081
未分配	85,253,477	214,937,927
綜合資產	903,919,787	1,027,779,008

綜合財務報表附註

6. 經營分部資料(續)

(a) 可報告分部(續)

分部負債

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

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
酒店業務經營		
新加坡	331,996,125	339,698,272
印尼	77,628,776	81,629,143
日本	5,287,070	10,255,272
不良債務資產管理		
中國	1,045,401	1,059,599
分部負債總額	415,957,372	432,642,286
未分配	84,998,401	145,464,094
綜合負債	500,955,773	578,106,380

6. 經營分部資料(續)

(a) 可報告分部(續)

其他分部資料

計量分部虧損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		
截至二零一九年十二月三十一日止年度						
添置物業、廠房及設備	85,990	12,930,774	20,116,027	-	18,398	33,151,189
使用權資產折舊	(1,677,647)	(109,840)	-	-	(700,057)	(2,487,544)
物業、廠房及設備折舊	(10,279,666)	-	(1,484,848)	(14,543)	(102,879)	(11,881,936)
撇銷物業、廠房及設備	-	(5,251,415)	-	-	-	(5,251,415)
出售物業、廠房及設備收益	121,131	-	-	-	-	121,131
新增收購土地按金	-	-	-	-	229,593	229,593
投資物業公平值變動收益	-	7,180,393	-	-	-	7,180,393
收回資產增加	-	-	-	10,192,222	-	10,192,222
利息收入	-	1,806	60	-	244	2,110
利息開支	(11,408,526)	-	-	-	(103,838)	(11,512,364)

綜合財務報表附註

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						
添置物業、廠房及設備	1,354,967	148,570,755	40,580,741	31,675	11,370	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)

(b) 地區資料

本集團的收益源自位於新加坡、日本及中國的業務活動。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	
	二零一九年	二零一八年
	港元	港元
酒店業務經營		
新加坡	242,696,553	252,849,969
印尼	386,317,132	360,934,236
日本	101,819,876	80,257,367
不良債務資產管理		
中國	796,432	41,693,530
未分配	46,487,742	47,644,314
	778,117,735	783,379,416

綜合財務報表附註

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	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一八年 港元
主要地區市場						
新加坡	52,072,444	50,675,055	-	-	52,072,444	50,675,055
日本	3,162,988	-	-	-	3,162,988	-
中國	-	-	(17,509,423)	9,953,539	(17,509,423)	9,953,539
總計	55,235,432	50,675,055	(17,509,423)	9,953,539	37,726,009	60,628,594
主要服務及收入確認時間						
於某一時點						
銷售食品及飲料	6,784,405	3,337,927	-	-	6,784,405	3,337,927
其他	52,917	56,497	-	-	52,917	56,497
於一段時間內轉讓						
酒店客房服務	41,438,815	39,820,959	-	-	41,438,815	39,820,959
其他	1,184,234	1,377,369	-	-	1,184,234	1,377,369
酒店物業的租金收入(附註)	5,775,061	6,082,303	-	-	5,775,061	6,082,303
分類為應收款項的不良債務 資產虧損(附註)	-	-	(17,509,423)	9,953,539	(17,509,423)	9,953,539
總計	55,235,432	50,675,055	(17,509,423)	9,953,539	37,726,009	60,628,594

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虧損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	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
分類為應收款項的不良債務資產收入	22,638,016	33,336,005
減：修改虧損(附註a)	(40,147,439)	(23,382,466)
	(17,509,423)	9,953,539
酒店客房	41,438,815	39,820,959
餐飲	6,784,405	3,337,927
酒店物業的租金收入	5,775,061	6,082,303
其他(附註b)	1,237,151	1,433,866
	37,726,009	60,628,594

附註：

- a. 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。
- b. 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	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
保險賠償收入	-	2,707,876
政府補助(附註)	94,642	180,521
來自銀行存款的利息收入	2,110	211,657
其他	1,335,128	451,521
	1,431,880	3,551,575

附註：政府補助指年內自新加坡政府及新加坡國內稅務局收取的特別就業補貼、薪酬補貼計劃及政府補貼的育兒假期。該等補貼概無附帶任何未達成的條件或或然事項。

綜合財務報表附註

9. 其他收益及(虧損)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
出售物業、廠房及設備收益	121,131	156,915
不良債務資產預期信貸虧損的計提虧損撥備	(11,000,000)	–
撇銷物業、廠房及設備	(5,251,415)	(295,778)
	(16,130,284)	(138,863)

10. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
銀行借款的利息(附註a)	10,510,455	10,808,958
銀行透支利息	2,848	22,937
租賃負債利息開支(附註b)	127,750	–
融資租賃利息	–	30,840
可換股債券(附註35)	2,659,548	2,346,717
	13,300,601	13,209,452
非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額 減：資本化金額(附註c)	(2,940,703)	(4,987,941)
	10,359,898	8,221,511
利率掉期：現金流量對沖	1,152,466	–
	11,512,364	8,221,511

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。
- 本集團已於二零一九年一月一日採用累計影響法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，並無重列比較資料。
- 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3.84%（二零一八年：3.41%）的資本化率計算。

11. 除所得稅開支前(虧損)/溢利

本集團的除所得稅開支前(虧損)/溢利乃經扣除下列項目：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
員工成本(不包括董事酬金(附註12(a)))		
工資及薪金	17,803,420	17,724,128
短期非貨幣福利	2,017,125	1,292,281
界定供款計劃供款	1,763,038	1,960,455
	21,583,583	20,976,864
物業、廠房及設備折舊(計入行政開支)		
— 自有	11,881,936	10,513,797
— 根據融資租賃持有	—	296,285
— 使用權資產(附註)	2,487,544	—
	14,369,480	10,810,082
預付租賃付款攤銷(附註)(計入行政開支)	—	1,589,774
核數師酬金	1,100,000	1,080,000
已撇銷壞賬	25,695	203,231
法律及專業費用	4,039,197	5,027,048
經營租賃項下的最低租賃付款		
— 樓宇(根據國際會計報告準則第17號)(附註)	—	1,081,743
— 短期租賃開支(根據國際財務報告準則第16號)	578,760	—
房產稅	2,435,742	2,049,774

附註：本集團已採用累計影響法首次應用國際財務報告準則第16號。於二零一九年一月一日初步確認使用權資產後，本集團(作為承租人)須確認使用權資產折舊，而非根據先前的政策，於租賃期內按直線法確認經營租賃項下所產生的租賃開支及預付租賃付款攤銷。根據該方法，並無重列比較資料。

綜合財務報表附註

12. 董事酬金及五名最高薪酬人士

(a) 董事酬金

	顏奕 港元	蕭柏濤 港元	陳長征 港元 (附註a)	顏奕萍 港元	湯木清 港元	陳素權 港元	黎瀛洲 港元	羅國榮 港元 (附註b)	張碩 港元 (附註c)	趙國明 港元 (附註d)	總計 港元
袍金	-	150,000	-	-	180,000	180,000	180,000	-	-	-	690,000
薪金、津貼及實物利益	680,504	-	981,032	-	-	-	-	-	-	-	1,661,536
界定供款計劃供款	-	-	41,015	-	-	-	-	-	-	-	41,015
總計	680,504	150,000	1,022,047	-	180,000	180,000	180,000	-	-	-	2,392,551

	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e)	封曉瑛 港元 (附註f)	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
總計	1,101,635	-	1,918,993	-	180,000	180,000	180,000	-	-	3,560,628

附註：

- 陳長征先生於二零一九年七月三十日辭任。
- 羅國榮先生於二零一九年一月八日獲委任及於二零一九年十一月十五日辭任。
- 張碩先生於二零一九年一月八日獲委任。
- 趙國明先生於二零一九年十一月十五日獲委任。
- 陳國鋼先生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。

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

截至二零一九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(二零一八年：2名董事)，其薪酬於附註12(a)中反映。截至二零一九年十二月三十一日止年度，餘下3名(二零一八年：3名)最高薪酬人士的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
薪金、津貼及實物利益	3,014,000	2,721,367
界定供款計劃供款	140,163	18,000
	3,154,163	2,739,367

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	
	二零一九年	二零一八年
零至1,000,000港元	1	3
1,000,001港元至1,500,000港元	2	-

於截至二零一九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(二零一八年：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(二零一八年：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	
	二零一九年	二零一八年
零至1,000,000港元	1	5
1,000,001港元至1,500,000港元	2	-

綜合財務報表附註

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(二零一八年：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%(二零一八年：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(二零一八年：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(二零一八年：25%)。

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33.59%(二零一八年：23%)。由於本集團於截至二零一九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	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
即期 — 新加坡企業所得稅		
— 年內稅項	(3,270,185)	(2,765,254)
— 過往年度超額撥備／(撥備不足)	457,937	(355,988)
	(2,812,248)	(3,121,242)
遞延稅項(附註33)		
— 本年度	(137,424)	(2,042,876)
所得稅開支總額	(2,949,672)	(5,164,118)

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(虧損)/溢利的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
除所得稅開支前(虧損)/溢利	(52,761,910)	2,111,346
按17%的新加坡企業所得稅稅率計算的稅項	8,969,524	(358,929)
附屬公司於其他司法權區經營之稅率不同之影響	3,609,949	(739,492)
不可扣稅開支的稅務影響	(4,418,645)	(2,219,194)
毋須課稅收入的稅務影響	26,797	19,523
應佔一家聯營公司業績的稅務影響	(200,536)	(84,230)
稅務寬免的影響	200,193	339,227
並未確認可扣減暫時差額之稅項影響	(2,058,089)	(1,765,035)
並未確認稅項虧損之稅項影響	(9,536,802)	-
過往年度超額撥備/(撥備不足)	457,937	(355,988)
所得稅開支	(2,949,672)	(5,164,118)

於二零一九年十二月三十一日，未使用稅項虧損可無限期結轉(二零一八年：無)。

綜合財務報表附註

14. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按以下數據計算得出：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
虧損		
計算每股基本虧損所用之虧損	(55,624,724)	(3,253,782)
可換股債券的利息開支	-	-
	(55,624,724)	(3,253,782)
股份數目		
計算每股基本虧損所用之普通股加權平均數	3,490,000,000	3,490,000,000
攤薄潛在普通股對可換股債券的影響	不適用	不適用
	3,490,000,000	3,490,000,000

普通股乃按3,490,000,000股普通股(即截至二零一九年十二月三十一日止年度已發行股份數目)(二零一八年：3,490,000,000股普通股)計算得出。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，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。

15. 股息

董事建議不派付截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一八年：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 物業維修 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
成本								
於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)
撇銷	-	-	(371,040)	-	-	-	-	(371,040)
匯兌調整	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	9,860,406	126,339,280	83,005,914	4,112,724	15,998,994	2,589,348	250,931,278	492,837,944
首次應用國際財務報告準則第16號 的影響	-	-	-	-	-	(1,958,061)	-	(1,958,061)
於二零一九年一月一日	9,860,406	126,339,280	83,005,914	4,112,724	15,998,994	631,287	250,931,278	490,879,883
添置	-	-	-	398,354	2,341,123	901,727	29,509,985	33,151,189
轉撥自在建工程	-	35,874,028	51,428,834	-	-	-	(87,302,862)	-
轉撥自使用權資產	-	-	-	-	-	593,027	-	593,027
出售	-	-	-	-	-	(593,027)	-	(593,027)
撇銷	-	-	-	-	-	-	(5,251,415)	(5,251,415)
重估產生之調整	-	281,186	-	-	-	-	-	281,186
匯兌調整	6,715	883,454	476,655	28,558	111,042	5,228	6,852,555	8,364,207
於二零一九年十二月三十一日	9,867,121	163,377,948	134,911,403	4,539,636	18,451,159	1,538,242	194,739,541	527,425,050
累計折舊								
於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)
撇銷	-	-	(74,198)	(1,064)	-	-	-	(75,262)
匯兌調整	-	(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	-	-	33,418,327	3,463,807	12,528,888	859,366	-	50,270,388
首次應用國際財務報告準則第16號 的影響	-	-	-	-	-	(581,304)	-	(581,304)
於二零一九年一月一日	-	-	33,418,327	3,463,807	12,528,888	278,062	-	49,689,084
年內折舊開支	-	2,828,338	7,097,488	319,458	1,401,009	235,643	-	11,881,936
出售	-	-	-	-	-	(82,275)	-	(82,275)
重估撤回	-	(2,846,910)	-	-	-	-	-	(2,846,910)
匯兌調整	-	18,572	285,621	27,364	100,459	2,352	-	434,368
於二零一九年十二月三十一日	-	-	40,801,436	3,810,629	14,030,356	433,782	-	59,076,203
賬面淨值								
於二零一八年十二月三十一日	9,860,406	126,339,280	49,587,587	648,917	3,470,106	1,729,982	250,931,278	442,567,556
於二零一九年十二月三十一日	9,867,121	163,377,948	94,109,967	729,007	4,420,803	1,104,460	194,739,541	468,348,847

16. 物業、廠房及設備(續)

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，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。

於二零一九年十二月三十一日，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。3,128,096港元(二零一八年：395,239港元)之重估盈餘於扣除相關的遞延所得稅975,620港元(二零一八年：67,191港元)後，計入酒店物業重估儲備之金額約為2,152,476港元(二零一八年：328,048港元)。倘未對樓宇進行重估，則於二零一九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85,565,700港元(二零一八年：50,516,211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。

本集團酒店樓宇位於(i)新加坡共和國(按長期租約持有)，及(ii)日本(永久業權土地)。

於二零一九年十二月三十一日，賬面淨值約為168,878,221港元(二零一八年：175,798,444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31)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團賬面值為1,376,757港元的汽車為融資租賃項下所收購的資產(附註29)。自二零一九年一月一日起，租賃資產於綜合財務狀況表中呈列為使用權資產(附註17)。有關會計政策變動的詳情，請參閱附註2(a)A(i)。

17. 使用權資產

	樓宇 港元 (附註a)	汽車 港元	預付 租賃付款 港元 (附註b)	總計 港元
於二零一九年一月一日 (附註2(a) A(i))	-	1,376,757	76,395,966	77,772,723
添置	2,187,673	-	-	2,187,673
攤銷 (附註11)	(700,056)	(214,172)	(1,573,316)	(2,487,544)
轉撥至物業、廠房及設備	-	(593,027)	-	(593,027)
匯兌調整	-	4,261	695,107	699,368
於二零一九年十二月三十一日	1,487,617	573,819	75,517,757	77,579,193

附註：

- a. 本集團已透過租賃協議獲取作為其辦公物業之物業使用權。租賃通常起初為期2年。租賃並不包括於合約期結束後重續租賃額外期間的任何選擇權。
- b. 本集團持有若干位於新加坡及印度尼西亞民丹島的租賃土地。位於新加坡的租賃土地的使用權於二零六六年十二月三十一日到期。位於印度尼西亞民丹島的租賃土地的使用權於二零四四年六月到期，且本集團擁有延期20年的選擇權。本集團為此等物業權益，包括相關土地全部或部分不可分割股份的註冊擁有人。本集團已預先支付一次性付款以自前註冊擁有人收購此等物業權益，且根據土地租賃條款並無仍將進行的付款，惟根據相關政府部門設定的應課稅價值除外。此等付款不時變化，且應付予相關政府部門。

18. 投資物業

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
於一月一日(第3級經常性公平值)	172,166,917	171,116,397
自收購土地按金轉入	–	6,222,421
公平值變動	7,180,393	5,393,060
匯兌調整	6,430,649	(10,564,961)
於十二月三十一日(第3級經常性公平值)	185,777,959	172,166,917

截至二零一九年及二零一八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。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，本集團並無有關未來維修及保養之未撥備合約承擔。

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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	二零一九年	二零一八年
直接比較法(第3級):		
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	範圍	範圍
– 每平方米	254港元至398港元	245港元至367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。截至二零一九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(二零一八年：無)。董事估計，於截至二零一九年及二零一八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。

19. 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	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
於十二月三十一日原先呈列	76,395,966	–
首次應用國際財務報告準則第16號(附註2(a) A(i))	(76,395,966)	–
於一月一日	–	79,587,028
攤銷(附註11)	–	(1,589,774)
匯兌調整	–	(1,601,288)
於十二月三十一日	–	76,395,966

本集團首次應用國際財務報告準則第16號採用累計影響法，以於首次應用日期確認先前分類為預付租賃付款的租賃相關的使用權資產。國際財務報告準則第16號過渡影響的進一步詳情載列於附註2(a)A(i)。

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及(iii)位於印尼民丹島之土地。(i)及(ii)的兩項權利均隨政府租約於二零一六年十二月三十一日屆滿而終止。(iii)的權利隨政府租約於二零一四年六月屆滿而終止，而本集團擁有額外延長20年的選擇權。

20. 於一家聯營公司的權益

受全球COVID-19流行病相關事宜的影響，出行限制使康明德員工無法維持日常營運及編製財務資料。因此，該聯營公司無法向本集團提供財務資料，而管理層亦無法按照國際會計準則第28號「於聯營公司及合營企業的投資」所載的權益法核算聯營公司權益。截至二零一九年十二月三十一日止年度應佔一間聯營公司資產淨值的財務資料與本集團應佔聯營公司業績及其他全面開支的明細的對賬根據國際財務報告準則披露為該聯營公司的中期數據。

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
應佔一家聯營公司資產淨值	39,307,620	41,430,587
商譽	3,970,062	4,636,397
	43,277,682	46,066,984
應收一家聯營公司款項(附註)	64,260	702,733

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。

綜合財務報表附註

20. 於一家聯營公司的權益(續)

於二零一九年十二月三十一日，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	-	投資控股及於中國提供酒店 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	-	39.91	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
大新明仕景區服務有限公司	中國	-	40.02	於中國無活動

20. 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	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
非流動資產	113,232,352	119,075,469
流動資產	67,817,583	62,630,883
流動負債	50,669,103	45,864,874
非流動負債	33,207,667	33,843,076
資產淨值	97,173,166	101,998,402
非控股權益	4,247,351	4,053,752
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)	39,307,620	41,430,587
	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 港元	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 港元
收入	27,613,630	61,224,919
年內虧損	(2,953,552)	(1,370,701)
非控股權益應佔虧損	(193,599)	(163,883)
年內本集團應佔聯營公司的業績(不包括非控股權益)	(1,215,369)	(510,484)

21. 工程預付款

於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日，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。

22. 收購土地按金

於二零一九年及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。

綜合財務報表附註

23. 酒店存貨

酒店存貨包括餐飲及其他消費品。

24. 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	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
即期	67,882,280	70,223,599
非即期	-	41,654,350
	67,882,280	111,877,949

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：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
於一月一日	111,877,949	128,257,463
加：於年內確認的利息收入(附註7)	22,638,016	33,336,005
減：於年內確認的修訂虧損淨值(附註7)	(40,147,439)	(23,382,466)
減：來自債務人的現金收入	(3,501,877)	(20,098,320)
減：已獲收回資產(附註26)	(10,344,006)	-
匯兌調整	(1,640,363)	(6,234,733)
不良債務資產總值	78,882,280	111,877,949
減：預期信貸虧損減值撥備(附註9)	(11,000,000)	-
	67,882,280	111,877,949

董事評估不良債務抵押品的公平值低於分類為應收款項的不良債務資產的賬面值，於二零一九年十二月三十一日確認預期信貸虧損減值撥備（二零一八年：無）。

25. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
貿易應收款項(附註a)	4,224,434	2,589,275
合約資產(附註b)	433,264	405,649
預付款項	4,200,600	3,913,103
按金	1,503,128	971,522
其他應收款項	200,577	169,929
	10,562,003	8,049,478

(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	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
即日至30日	3,811,033	2,210,652
31日至60日	325,990	295,139
61日至90日	30,227	25,498
超過90日	57,184	57,986
	4,224,434	2,589,275

25. 貿易及其他應收款項 (續)

(b) 合約資產

該金額指酒店客房服務的未開發票收入。

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
以下各項所產生的合約資產：		
酒店業務	433,264	405,649

合約資產預期將於一個月內收回或結清。

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。於二零一九年及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。本集團信貸政策及應收賬款產生之信貸風險以及合約資產的進一步詳情載於附註46(a)。

26. 收回資產

年內，本集團透過佔有持作抵押品獲取。於二零一九年十二月三十一日，持有的此等資產的性質及賬面價值概述如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
自一名不良債務人獲取(附註24)	10,344,006	-
匯兌調整	(151,784)	-
收回物業－店鋪	10,192,222	-

本集團於二零一九年十二月三十一日持有的收回資產估計市值約為人民幣9.6百萬元(相等於約10.7百萬港元)(二零一八年：零)。此包括就本集團已透過法院訴訟程序獲取評估或控制權以全部或部分解除借款人的債務的物業(附註24)。於二零一九年十二月三十一日，本集團的管理層已向出售收回物業的計劃作出承諾，並預期於一年內完成出售。

27. 現金及現金等價物

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
銀行及手頭現金	36,685,154	165,255,807

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。

28. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
流動負債		
貿易應付款項(附註a)	1,291,087	800,292
合約負債(附註b)	2,520,420	1,501,490
應計費用及其他應付款項	9,625,094	7,104,117
應付工程款項	52,052,895	67,029,044
	65,489,496	76,434,943
非流動負債		
應付工程款項(附註c)	8,872,723	8,132,163

28. 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。貿易應付款項為免息。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	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
即日至30日	1,104,400	517,326
31日至60日	–	28,577
超過90日	186,687	254,389
	1,291,087	800,292

(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。

	於十二月三十一日	於十二月三十一日
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
以下各項所產生的合約負債：		
酒店業務	2,520,420	1,501,490

合約負債變動

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
於一月一日的結餘	1,501,490	218,862
年內確認於年初計入合約負債的收入導致合約負債減少	(1,501,490)	(218,862)
來自酒店經營活動的預收款項導致合約負債增加	2,520,420	1,501,490
於十二月三十一日的結餘	2,520,420	1,501,490

(c) 應付工程款項

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。

29. 融資租賃承擔

本集團出租兩輛(二零一八年：2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(二零一八年：3至5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
於二零一八年十二月三十一日			
不遲於一年	190,704	19,545	171,159
遲於一年但不遲於五年	334,886	26,667	308,219
	<u>525,590</u>	<u>46,212</u>	<u>479,378</u>
首次應用國際財務報告準則第16號 (附註2(a)A(i))			<u>(479,378)</u>
於二零一九年一月一日			<u>—</u>

本集團首次應用國際財務報告準則第16號採用累計影響法，以於首次應用日期確認先前分類為融資租賃的租賃相關的租賃負債。過渡影響的進一步詳情載列於附註2(a)A(i)。

未來租賃付款的現值分析如下：

	二零一八年 港元
流動負債	171,159
非流動負債	<u>308,219</u>
	<u>479,378</u>

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5.21厘至5.37厘的年息計息。

綜合財務報表附註

30. 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	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
應付附屬公司一名非控股股東款項(附註a)	8,758,913	8,448,206
應付一名董事款項(附註b)	59,609,880	123,756,917

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。

31. 計息銀行借款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
即期		
有抵押		
— 於一年內到期償還的銀行借款(附註)	189,469,650	188,081,306
非即期		
有抵押		
— 於一年後到期償還的銀行借款	111,597,814	120,797,387
	301,067,464	308,878,693

附註：截至二零一九年十二月三十一日止年度，銀行融資經已修訂。循環貸款179,378,400港元(二零一八年：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厘至2厘(二零一八年：1.75厘)的年息計息，實際利率介乎3.84厘至3.99厘(二零一八年：介乎3.07厘至3.42厘)。截至二零一九年十二月三十一日，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34)。

31. 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：

- 抵押本集團於二零一九年十二月三十一日賬面淨值約為168,878,221港元(二零一八年：175,798,444港元)的若干物業、廠房及設備(附註16)；
- 本公司一家附屬公司的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。

於二零一九年及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	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
按要求或一年內	189,469,650	188,081,306
一年以上但不超過兩年	10,091,250	10,017,306
兩年以上但不超過五年	101,506,564	110,780,081
	301,067,464	308,878,693

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46(b)。截至二零一九年及二零一八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。

綜合財務報表附註

32. 租賃負債

下表呈列本集團於本報告期末及過渡至國際財務報告準則第16號日期之租賃負債之剩餘合約到期日：

	最低租賃付款 港元	利息 港元	現值 港元
於二零一九年十二月三十一日			
不超過一年	1,297,686	98,473	1,199,213
超過一年但不超過兩年	687,691	21,303	666,388
	1,985,377	119,776	1,865,601
於二零一九年一月一日			
不超過一年	190,704	19,545	171,159
超過一年但不超過兩年	334,886	26,667	308,219
	525,590	46,212	479,378

本集團已採用累計影響法初次應用國際財務報告準則第16號，並於二零一九年一月一日調整期初結餘，以確認先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的租賃相關租賃負債。該等負債已與有關過往分類為融資租賃的租賃結轉結餘合併計算。於二零一八年十二月三十一日的比較資料並無重列，僅與過往分類為融資租賃的租賃有關。有關過渡的影響的進一步詳情載於附註2(a)A(i)。

未來租賃付款之現值分析如下：

	二零一九年 十二月三十一日 港元	於二零一九年 一月一日 港元
流動負債	1,199,213	171,159
非流動負債	666,388	308,219
	1,865,601	479,378

33. 遞延稅項資產／(負債)

已確認遞延稅項資產及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	不良債務 資產的未變現 (收入)／開支 港元	總計 港元
於二零一八年一月一日	(13,861,499)	(7,278,033)	(219,343)	-	(21,358,875)
年內自損益扣除(附註13)	-	(1,348,265)	218,025	(912,636)	(2,042,876)
自其他全面收益扣除	(67,191)	-	-	-	(67,191)
匯兌調整	243,824	452,478	1,318	35,132	732,752
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	(13,684,866)	(8,173,820)	-	(877,504)	(22,736,190)
年內自損益扣除(附註13)	-	(1,795,098)	-	1,657,674	(137,424)
自其他全面收益扣除	(975,620)	-	-	-	(975,620)
匯兌調整	(101,016)	(325,302)	-	(7,853)	(434,171)
於二零一九年十二月三十一日	(14,761,502)	(10,294,220)	-	772,317	(24,283,405)

綜合財務狀況表的對賬情況

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
遞延稅項資產	772,317	-
遞延稅項負債	(25,055,722)	(22,736,190)

綜合財務報表附註

34. 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：

	於二零一九年 十二月三十一日 的公平值 港元	於二零一八年 十二月三十一日 的公平值 港元
1號掉期	4,394,641	3,921,917
減：即期部分	2,545,661	1,466,587
非即期部分	1,848,980	2,455,330

於二零一九年十二月三十一日，尚未完成的利率掉期合約的名義值約為301,067,464港元（二零一八年：308,878,693港元）。

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%。於二零一九年十二月三十一日，本集團的銀行借款按3.85%（二零一八年：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。

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
於一月一日	3,921,917	-
年內於其他全面收益確認的對沖工具的公平值虧損	1,593,020	3,968,118
年內結算（附註10）	(1,152,466)	-
匯兌調整	32,170	(46,201)
於十二月三十一日	4,394,641	3,921,917

35. 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。

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。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，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
於二零一八年一月一日	17,546,020	10,698,249	28,244,269
年度實際利息開支(附註10)	2,346,717	-	2,346,717
可換股債券應計利息開支	(2,518)	-	(2,518)
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年一月一日	19,890,219	10,698,249	30,588,468
年內實際利息開支(附註10)	2,659,548	-	2,659,548
可換股債券應計利息開支	(2,518)	-	(2,518)
於二零一九年十二月三十一日	22,547,249	10,698,249	33,245,498

可換股債券截至二零一九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%（二零一八年：13.37%）計算。

綜合財務報表附註

36. 股本

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
法定：		
50,000,000,000股(二零一八年：50,000,000,000股) 每股面值0.001港元(二零一八年：0.001港元)的普通股	50,000,000	50,000,000
已發行及繳足：		
3,490,000,000股(二零一八年：3,490,000,000股) 每股面值0.001港元(二零一八年：0.001港元)的普通股	3,490,000	3,490,000

已發行股本變動如下：

	二零一九年		二零一八年	
	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	3,490,000,000	3,490,000	3,490,000,000	3,490,000

37. 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
於二零一八年一月一日	333,122,249	10,698,249	(61,216,900)	282,603,598
年度虧損及年度全面開支總額	-	-	(12,521,349)	(12,521,349)
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日	333,122,249	10,698,249	(73,738,249)	270,082,249
年度虧損及年度全面開支總額	-	-	(31,111,764)	(31,111,764)
於二零一九年十二月三十一日	333,122,249	10,698,249	(104,850,013)	238,970,485

38. 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	
		二零一九年 港元	二零一八年 港元
康明德，聯繫人	已付不良債務資產 業務管理費	728,733	927,505

(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	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
薪金、津貼及實物利益	6,761,768	7,272,700
向界定供款計劃供款	187,178	242,075
	6,948,946	7,514,775

(iii) 與關聯方的結餘詳情於綜合財務報表附註30披露。

39. 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：

	於二零一八年 十二月三十一日 港元
一年內	449,820
第二至第五年(包括首尾兩年)	—
	449,820

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。

本集團為就先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃的若干辦公物業的承租人。自二零一九年一月一日起，根據附註4(g)所載政策，未來租賃付款於綜合財務狀況表確認為租賃負債，有關本集團未來租賃付款的詳情披露於附註17。

39. 經營租賃安排(續)

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。

於二零一九年十二月三十一日，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	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
一年內	5,853,669	2,411,147
第二至第五年(包括首尾兩年)	4,393,431	15,530
	10,247,100	2,426,677

40. 資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有以下資本承擔：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
已授權但未訂約，有關物業、廠房及設備	59,839,271	69,119,067
已訂約但未撥備，有關物業、廠房及設備	15,365,280	24,129,955

41. 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債(二零一八年：無)。

42. 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	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
綜合現金流量表內的現金及現金等價物	36,685,154	165,255,807

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	-	75,161,207
自工程預付款轉撥至物業、廠房及設備	2,325,337	69,433,329
轉撥收購土地按金至投資物業	-	5,839,482

(b) 融資活動所產生負債的對賬：

	租賃負債 (附註32) 港元	應付附屬 公司非控股 股東款項 (附註30) 港元	應付一名 董事款項 (附註30) 港元	計息銀行借款 (銀行透支除外) (附註31) 港元	可換股債券 (附註35) 港元	總計 港元
於二零一九年一月一日	479,378	8,448,206	123,756,917	308,878,693	19,890,219	461,453,413
現金流量變動：						
償還銀行貸款	-	-	-	(10,018,036)	-	(10,018,036)
墊款/(還款)	-	377	(63,271,874)	-	-	(63,271,497)
償還租賃負債	(803,764)	-	-	-	-	(803,764)
租賃負債的利息開支	(127,750)	-	-	-	-	(127,750)
已付利息	-	-	-	(11,664,769)	(2,518)	(11,667,287)
融資現金流量變動總額：	(931,514)	377	(63,271,874)	(21,682,805)	(2,518)	(85,888,334)
匯兌調整：	2,314	310,330	(875,163)	2,206,807	-	1,644,288
其他變動：						
利息開支	127,750	-	-	11,664,769	-	11,792,519
資本化借貸成本	-	-	-	-	2,659,548	2,659,548
租賃負債增加	2,187,673	-	-	-	-	2,187,673
其他變動總額	2,315,423	-	-	11,664,769	2,659,548	16,639,740
於二零一九年十二月三十一日	1,865,601	8,758,913	59,609,880	301,067,464	22,547,249	393,849,107

綜合財務報表附註

42. 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29) 港元	應付附屬公司 非控股股東款項 (附註30) 港元	應付一名 董事款項 (附註30) 港元	計息銀行借款 (銀行透支除外) (附註31) 港元	可換股債券 (附註35) 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
現金流量變動：						
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	-	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
匯兌調整：						
	(6,277)	(509,765)	(1,804,134)	(4,703,868)	-	(7,024,044)
其他變動：						
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

43. 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(「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

綜合財務報表附註

44. 非控股權益

於二零一九年十二月三十一日的非控股權益總額為5,625,527港元(二零一八年：5,511,263港元)，其中PT Hang Huo Investment及PT Hang Huo International分別應佔4,828,747港元(二零一八年：4,739,849元)及823,607港元(二零一八年：794,910港元)。馬來西亞附屬公司一名非控股股東應佔餘下負結餘26,827港元(二零一八年：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	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元	二零一九年 港元	二零一八年 港元
截至十二月三十一日止年度				
收入	-	-	-	-
年內(虧損)/溢利	(1,018,834)	1,696,508	(5,307)	900,920
全面收益/(開支)總額	1,146,164	(1,952,545)	286,970	442,125
分配予非控股權益的(虧損)/溢利	(81,507)	135,721	(531)	90,092
截至十二月三十一日止年度				
經營活動所用現金流量	(6,769,356)	(2,202,787)	(17,939)	(43,139)
投資活動所用現金流量	(10,965,473)	(11,016,174)	-	(14,660)
融資活動所得/(所用)現金流量	22,307,095	18,115,278	-	(905,057)
現金流入/(流出)淨額	4,572,266	4,896,317	(17,939)	(962,856)
於十二月三十一日				
流動資產	10,366,022	5,050,716	2,297,690	2,233,725
非流動資產	355,472,724	333,753,344	19,912,063	19,189,251
流動負債	(288,808,634)	(265,653,467)	(11,674,916)	(11,260,771)
非流動負債	(16,670,777)	(13,902,482)	(2,298,764)	(2,213,102)
資產淨值	60,359,335	59,248,111	8,236,073	7,949,103
累計非控股權益	4,828,747	4,739,849	823,607	794,910

45. 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	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
金融資產		
按攤銷成本計量：		
分類為應收款項的不良債務資產	67,882,280	111,877,949
貿易應收款項及合約資產	3,652,656	2,994,924
存款及其他應收款項	3,515,673	1,141,451
應收一家聯營公司款項	64,260	702,733
現金及現金等價物	36,783,723	165,255,807
總計	111,898,592	281,972,864
金融負債		
按攤銷成本計量的金融負債：		
貿易應付款項	1,291,087	800,292
應計費用及其他應付款項	70,550,712	82,265,324
融資租賃承擔	–	479,378
應付附屬公司一名非控股股東款項	8,758,913	8,448,206
應付一名董事款項	59,609,880	123,756,917
計息銀行借款－有抵押	301,067,464	308,878,693
租賃負債	1,865,601	–
可換股債券	22,547,249	19,890,219
總計	465,690,906	544,519,029
衍生金融工具：		
利率掉期	4,394,641	3,921,917
總計	470,085,547	548,440,946

45. 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、應付一名董事款項及可換股債券。

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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團於綜合財務狀況表的金融工具約4,394,641港元(二零一八年：3,921,917港元)分類為公平值等級的第2級。

截至二零一九年及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。

46. 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。於二零一九年十二月三十一日，應收五大債務人的貿易應收款項佔貿易應收款項總額的17%（二零一八年：28%），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6%（二零一八年：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。

於二零一九年十二月三十一日

	預期信貸虧損率 (%)	賬面總額 (港元)	虧損撥備 (港元)
即期	–	4,244,298	–
逾期1個月內	3%	325,990	9,780
逾期1至3個月	3%	55,368	1,661
逾期3至12個月	7%	32,042	2,243
總計		4,657,698	13,684

46. 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)

於二零一八年十二月三十一日

	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
總計		2,994,924	13,052

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。

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。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，確認不良債務資產的預期信貸虧損的虧損撥備為11,000,000港元(附註24)。

46. 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。

二零一九年	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
非衍生工具					
貿易應付款項	1,291,087	1,291,087	1,291,087	-	-
應計費用及其他應付款項	70,550,712	70,550,712	61,677,989	8,872,723	-
應付附屬公司一名非控股股東款項	8,758,913	8,758,913	8,758,913	-	-
應付一名董事款項	59,609,880	59,609,880	59,609,880	-	-
計息銀行借款	301,067,464	329,019,117	198,868,324	130,150,793	-
租賃負債	1,865,601	1,985,377	1,297,686	687,691	-
可換股債券	22,547,249	25,278,000	25,278,000	-	-
非衍生工具總額	465,690,906	496,493,086	356,781,879	139,711,207	-
		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	
衍生工具					
利率掉期－現金流量對沖(流入)		(27,951,653)	(9,398,673)	(18,552,980)	
利率掉期－現金流量對沖流出		33,942,344	11,413,029	22,529,315	
衍生工具總額		5,990,691	2,014,356	3,976,335	

綜合財務報表附註

46. 財務風險管理 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

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
非衍生工具					
貿易應付款項	800,292	800,292	800,292	-	-
應計費用及其他應付款項	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	-
非衍生工具總額	544,519,029	587,626,378	405,154,793	182,471,585	-
		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	
衍生工具					
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	
衍生工具總額		7,735,340	1,973,387	5,761,953	

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。

46. 財務風險管理(續)

(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	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
名義金額	301,067,464	308,878,693
衍生金融工具的賬面值		
— 負債	4,394,641	3,921,917

該掉期將於未來2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。

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：

	二零一九年 港元	二零一八年 港元
於一月一日	3,968,118	—
於其他全面收益確認的現金流量對沖的有效部分	1,593,020	3,968,118
於損益確認的金額	(1,152,466)	—
匯兌調整	(14,031)	—
於十二月三十一日的結餘	4,394,641	3,968,118

對沖儲備的全部結餘均與持續對沖有關。截至二零一九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。

46. 財務風險管理 (續)

(c) 利率風險 (續)

(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(i)) 於報告期末借款的利率狀況。

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一九年		二零一八年	
	實際利率 %	港元	實際利率 %	港元
定息借款：				
融資租賃承擔	-	-	5.37-5.21	479,378
銀行借款	3.85	301,067,464	3.85	308,878,693
租賃負債	5.75 – 6.69	1,865,601	-	-
可換股債券	13.37	22,547,249	13.37	19,890,219
		325,480,314		329,248,290
浮息借款：				
銀行透支	-	-	-	-
銀行借款	-	-	-	-
		-		-
借款總額		325,480,314		329,248,290
定息借款佔借款總額百分比		100%		100%

(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。

46. 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	
	二零一九年 對權益其他 部分的影響 港元	二零一八年 對權益其他 部分的影響 港元
新加坡兌港元：		
升值1%	(324,571)	(371,160)
貶值1%	324,571	371,160
印尼盾兌港元：		
升值4%	5,640,575	4,746,519
貶值4%	(5,640,575)	(4,746,519)
日圓兌港元：		
升值1%	581,938	312,238
貶值1%	(581,938)	(312,238)
人民幣兌港元：		
升值2%	851,707	1,691,621
貶值2%	(851,707)	(1,691,621)

綜合財務報表附註

47. 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、租賃負債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	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
融資租賃承擔	–	479,378
應付附屬公司一名非控股股東款項	8,758,913	8,448,206
應付一名董事款項	59,609,880	123,756,917
計息銀行借款	301,067,464	308,878,693
租賃負債	1,865,601	–
可換股債券	22,547,249	19,890,219
減：現金及現金等價物	(36,685,154)	(165,255,807)
債務淨額	357,163,953	296,197,606
權益總額	402,964,014	449,672,628
債務淨額對權益比率	89%	66%

48. 報告期末後事項

自二零二零年一月起，中國已報告若干COVID-19確診病例，該病毒成為流行病且對全球營商環境產生了影響。COVID-19爆發已導致赴新加坡及日本旅遊放緩，已嚴重影響本集團的酒店業務。因政府旅行限制、隔離及封鎖，本集團酒店已出現大量客房訂單取消，因此削減了二零二零年第一季度的收益。本集團一直關注所有可能的經營成本控制方法，以及於可能時延緩資本開支。基於現時可得資料，管理層估計，儘管採取了成本控制措施，但本集團仍將在二零二零年第一季度蒙受經營虧損。本集團會繼續留意COVID-19流行病的情勢發展，亦會積極應對其對本集團的財務狀況及經營業績的影響。

49. 控股公司於二零一九年十二月三十一日之財務狀況表

	附註	二零一九年 港元	二零一八年 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		74,099	158,579
使用權資產		1,487,617	–
於附屬公司之權益		39,000,080	39,000,080
非流動資產總額		40,561,796	39,158,659
流動資產			
按金、預付款及其他應收款項		2,074,988	2,032,106
應收附屬公司款項		255,113,853	236,320,376
現金及現金等價物		14,626,325	149,063,496
流動資產總額		271,815,166	387,415,978
流動負債			
應付附屬公司款項		43,782,521	37,189,389
應計費用及其他應付款項		1,279,697	1,816,957
應付一名董事款項		755,823	94,105,823
租賃負債		1,107,663	–
可換股債券		22,547,249	–
流動負債總額		69,472,953	133,112,169
流動資產淨值		202,342,213	254,303,809
資產總值減流動負債		242,904,009	293,462,468
非流動負債			
租賃負債		443,524	–
可換股債券		–	19,890,219
非流動負債總額		443,524	19,890,219
資產淨值		242,460,485	273,572,249
權益			
股本		3,490,000	3,490,000
儲備	37	238,970,485	270,082,249
權益總額		242,460,485	273,572,249
代表董事會			

顏奕

拿督蕭柏濤

物業詳情

地點	用途	租賃屆滿	概約佔地面積 (平方米)	本集團之權益 %
位於Malang Rapat, Gunung Kijang, Bintan, Riau Island, Indonesia之土地 (於中期租賃土地下持有)	商業	二零四四年	417,089	92
位於Gunung Kijang Village, Gunung Kijang, Bintan, Riau Island, Indonesia之土地 (於中期租賃土地下持有)	商業	二零四四年	78,257	90

位於新加坡之酒店物業

華星酒店

- 地址：Nos. 50 & 51, Tiong Bahru Road, Singapore
- 於長期租賃土地下持有(屆滿：二零六六年)
- 本集團之權益：100%

位於日本之酒店物業

花椿溫泉酒店

- 地址：922-0138 Ishikawa, Kaga, Yamanaka-onsen Kayanomachi Ha 36, Japan
- 於永久業權土地下持有
- 本集團之權益：100%

位於印尼之在建物業

用途：酒店及度假

- 地址：Malang Rapat, Gunung Kijang, Bintan, Riau Island, Indonesia
- 於中期租賃土地下持有(屆滿：二零四四年)
- 佔地面積：約14,864平方米
- 於二零一九年十二月三十一日之竣工階段：約73%
- 預期竣工：二零二一年上半年
- 本集團之權益：92%

財務概要

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				
	二零一九年 港元	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
收入	37,726,009	60,628,594	66,017,970	52,336,912	41,961,139
除所得稅開支前(虧損)/溢利	(52,761,910)	2,111,346	19,504,567	17,654,559	273,810
年度(虧損)/溢利	(55,711,582)	(3,052,772)	11,158,502	11,938,609	1,296,995
年度全面(開支)/收益總額	(46,708,614)	(26,498,557)	24,649,183	9,565,719	53,618,906

	於十二月三十一日				
	二零一九年 港元	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
總資產	903,919,787	1,027,779,008	866,760,665	767,124,035	753,977,949
總負債	(500,955,773)	(578,106,380)	(390,589,519)	(315,602,072)	(309,442,904)
非控股權益	(5,625,527)	(5,511,263)	(5,646,750)	(5,523,285)	(8,270,769)
	397,338,487	444,161,365	470,524,396	445,998,678	436,264,276

附註：

本集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度各年的綜合業績以及於二零一八年及二零一九年十二月三十一日的綜合資產及負債載列於本年報第55頁至第57頁。

上述概要並不構成經審核財務報表的一部分。