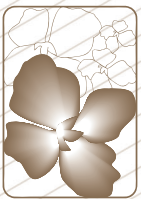


2021年度報告



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

* 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	02
主席報告	03
管理層討論及分析	04
企業管治報告	14
環境、社會及管治報告	24
董事履歷詳情	48
董事會報告	51
獨立核數師報告	60
綜合全面收益表	63
綜合財務狀況表	64
綜合權益變動表	66
綜合現金流量表	68
綜合財務報表附註	70
物業詳情	151
財務概要	152

董事

執行董事

顏奕先生(主席)
拿督蕭柏濤

非執行董事

林建國先生
張碩女士
趙國明先生

獨立非執行董事

湯木清先生
陳素權先生
黎瀛洲先生(於二零二一年十月二十一日逝世)
陸東全先生(於二零二一年十一月十二日獲委任)

公司秘書

湯慶華先生, HKICPA, ACCA

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(於二零二一年十月二十一日逝世)
陸東全先生(於二零二一年十一月十二日獲委任)

薪酬委員會

陸東全先生(主席)(於二零二一年十一月十二日獲委任)
黎瀛洲先生(前主席)(於二零二一年十月二十一日逝世)
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(於二零二一年十月二十一日逝世)
湯木清先生
陸東全先生(於二零二一年十一月十二日獲委任)

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

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.irasia.com/listco/hk/linkholdings

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二零二一年十二月三十一日止年度（「本年度」）的業績。

業務及財務回顧

本集團主要從事酒店服務營運及物業投資業務。

於本年度，本集團錄得酒店經營總收入約49.7百萬港元，較上一財政年度減少約13.7%。該減少主要由於全年持續存在的COVID-19疫情對本集團在日本的酒店業務造成不利影響，且業務因二零二一年初日本的暴風雪而惡化，導致本集團在日本的溫泉酒店收入大幅下降。儘管如此，本集團在新加坡的華星酒店來自政府合約將酒店用作隔離場所產生的收入於本年度為本集團提供了穩定的收入。於本年度，本公司擁有人應佔虧損為約113.1百萬港元，主要由於(i)本集團酒店業務於本年度受COVID-19疫情影響表現欠佳；(ii)本集團的不良債務資產虧損；(iii)本集團在日本的溫泉酒店的若干物業、廠房及設備因COVID-19疫情期間表現不佳及預期短期內經營狀況將面臨困難而產生減值虧損；及(iv)由於COVID-19疫情爆發後建築工程暫停，本集團於印尼民丹的在建度假項目出現減值虧損。

至於印尼民丹度假項目開發方面，鑒於本集團目前可用的有限財務資源，已作出若干設計變更以配合總建築成本預算減少。然而，由於COVID-19疫情持續影響全球各個行業的供應鏈（包括建材供應），因此建設進度有所延誤。同時，鑒於全球旅遊業需要時間恢復及回復正常，為了在COVID-19疫情過後馬上為旅客提供全新裝修的度假勝地，董事會預計在擁有充足資金的情況下，度假項目將進一步推遲至二零二三年底竣工。

展望

儘管自二零二零年一月以來，新型冠狀病毒疫情持續且不確定的發展令本集團面臨挑戰，導致許多國家及地區的遊客出行受到限制，並影響本集團在亞洲的酒店業務，但我們認為這些不利市況可於全球範圍內大規模接種疫苗後逐步舒緩，中長期不會對本集團的酒店業務造成影響。展望未來，本公司將致力使本集團整體資產回報及企業價值最大化。本集團以樂觀的態度迎接挑戰，積極把握機遇，並對未來的發展保持樂觀。

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

二零二二年五月十二日

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開設一間溫泉酒店－花椿溫泉酒店。

於本年度，本集團繼續專注於在新加坡及日本經營其酒店業務。然而，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，對位於印尼民丹的度假酒店的開發已自二零二零年年初COVID-19疫情爆發後暫停。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。

根據與新加坡政府當局簽訂的服務協議及補充協議（「該等服務協議」），新加坡的華星酒店自二零二零年第二季度起被用作COVID-19隔離場所，該等服務協議由政府當局定期更新。然而，鑒於近期當地COVID-19疫情的情況以及新加坡邊境措施的相應變化，政府當局自二零二一年十二月十四日起停止該酒店的隔離場所使用。此後，酒店暫停營業約三個月以進行清潔、消毒和相關政府檢查，將部分設施升級至政府規定的防疫標準，以及翻新部分家具和固定裝置。該酒店已於二零二二年四月恢復正常營業。

就本集團於日本的溫泉酒店而言，鑒於預期短期內經營狀況將面臨困難，以及本集團財務資源緊張，在目前非盈利情況下無法支持該酒店的經營成本，本公司已於二零二二年五月暫時關閉該酒店，直至對日本溫泉酒店業務的盈利能力有樂觀預期。在酒店關閉期間，考慮到現金流量需求的緊迫性及本集團的整體利益，本公司亦將在報價被認為可接受的情況下物色酒店的潛在買家。

財務回顧

於本年度，本集團錄得酒店經營總收入約49.7百萬港元（二零二零年：約57.6百萬港元），較二零二零財年減少約13.7%，主要是由於(i)全年持續存在的COVID-19疫情對本集團在日本的酒店業務造成不利影響，且業務因二零二一年初日本的暴風雪而惡化，導致本集團在日本的溫泉酒店收入大幅下降；及(ii)於本年度，新加坡政府當局將華星酒店用作COVID-19隔離場所而提供的平均房價有所下降，並且如上文所述，該使用已自二零二一年十二月十四日起終止，因此，華星酒店的收入亦較上年度有所減少。

於本年度，本公司擁有人應佔虧損為約113.1百萬港元（二零二零年：虧損約48.2百萬港元），虧損增加約64.9百萬港元或134.5%。本年度虧損乃主要由於（其中包括）(i)本集團的不良債務資產虧損（即按攤銷成本列賬的不良債務資產收入減修正虧損）約4.7百萬港元（二零二零年：虧損約14.6百萬港元）及相關預期信貸虧損約1.3百萬港元（二零二零年：約1.9百萬港元）；(ii)有關本集團於日本的溫泉酒店於COVID-19疫情期間之經營虧損約8.5百萬港元（二零二零年：虧損約8.5百萬港元）；(iii)本集團在日本的溫泉酒店的若干物業、廠房及設備因COVID-19疫情期間表現不佳及預期短期內經營狀況將面臨困難而產生減值虧損約43.8百萬港元；及(iv)由於COVID-19疫情爆發後建築工程暫停，本集團於印尼民丹的在建度假項目工程減值虧損約33.0百萬港元；儘管華星酒店的經營溢利不足以支付本集團的企業行政開支及財務成本。

本年度每股基本虧損為約3.240港仙（二零二零年：每股基本虧損為約1.381港仙）。

管理層討論及分析

酒店經營

於本年度，客房收入為約35.5百萬港元（二零二零年：約39.7百萬港元），佔本集團酒店經營總收入約71.5%（二零二零年：約68.9%）。客房收入主要為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88.1%（二零二零年：約85.6%），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在二零一九年九月開始運營的日本溫泉酒店帶來的一小部分收入。

於本年度，儘管COVID-19疫情導致的全球旅遊限制及封鎖措施對新加坡華星酒店的日常業務造成不利影響，但該酒店自二零二零年第二季度開始被用作當地居民的隔離場所，因而減弱了不利影響且該酒店得以維持其營運。儘管如此，華星酒店用作隔離場所須定期與新加坡政府當局續簽有關合約，並且如上文所述，該使用已自二零二一年十二月中旬終止。因此，該酒店已於年底暫時停業，有待恢復正常業務。

下表載列所示年度本集團的主要酒店（即華星酒店）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	
	二零二一年	二零二零年
總可出租客房晚數	100,010	100,284
入住率	92.7%	75.4%
平均房價（港元）	307.1	404.0
每間可用客房收入（港元）	284.7	304.5

於本年度，餐飲（「餐飲」）收入為約8.7百萬港元（二零二零年：約13.5百萬港元），佔酒店經營總收入約17.6%（二零二零年：約23.5%）。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。本年度內，酒店租戶的租金收入約為4.3百萬港元（二零二零年：約2.9百萬港元），佔酒店業務總收入約8.7%（二零二零年：約5.0%）。

上文所述本集團客房收入和餐飲收入的減少主要是由於本集團在日本的溫泉酒店於COVID-19 疫情期間表現不佳。鑒於預期短期內經營狀況將面臨困難，本年度已作出減值虧損約43.8百萬港元。

民丹資產

首期民丹開發計劃（定義見招股章程）第一階段建築合約於二零一六年九月簽訂（詳情於本公司日期為二零一六年九月二十九日之公告內披露）。於二零二零年及本年度，財務資源收緊及COVID-19疫情令工程進度大幅延宕。根據對本集團可用財務資源的評估，為配合總建築成本預算減少，本集團對設計進行了若干更改。然而，由於COVID-19疫情持續影響全球各個行業的供應鏈（包括建材供應），因此建設進度有所延誤。同時，鑒於全球旅遊業需要時間恢復及回復正常，為了在COVID-19疫情過後馬上為旅客提供全新裝修的度假勝地，本公司預計在擁有充足資金的情況下，度假項目將進一步推遲至二零二三年底竣工。於本年度，由於COVID-19疫情爆發後建設工程暫停，在建度假項目工程產生減值虧損約33.0百萬港元。

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的虧損（扣除修正虧損）約4.7百萬港元（二零二零年：虧損約14.6百萬港元）。於本年度，由於COVID-19疫情爆發以及隨之而來的中國經濟下滑和投資情緒下降，造成收回不良債務的執行計劃受到不利影響。此外，由於本年度不良債務的可收回性較差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虧損撥備約1.3百萬港元（二零二零年：約1.9百萬港元）。

流動資金、財務資源及資本架構

於本年度內，本集團主要以自身營運資金及銀行及其他貸款為其業務營運撥付資金。於二零二一年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨值約232.2百萬港元（二零二零年：流動負債淨值約207.3百萬港元），包括現金及現金等價物約26.4百萬港元（二零二零年：約39.5百萬港元）及短期計息銀行及其他借款約189.0百萬港元（二零二零年：約190.1百萬港元）。於二零二一年十二月三十一日，本集團的非即期計息銀行及其他借款約為99.1百萬港元（二零二零年：約109.6百萬港元）。

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。

於二零二一年十二月三十一日，按照本集團的債務總額（即應付附屬公司一名非控股股東及一名董事款項、租賃負債、計息銀行及其他借款及可換股債券減現金及現金等價物）除以本集團的權益總額再乘以100%計算的債務淨額對權益比率為約149%（二零二零年：約101%）。

除於二零二零年十一月到期的可換股債券（「可換股債券（二零二零年到期）」）外，本公司於二零二零年七月另外發行本金額約為25.1百萬港元的可換股債券（「可換股債券（二零二五年到期）」）（有關進一步詳情請參閱下文「發行證券及變更所得款項用途」一段）。

於本年度內，並無已到期並於二零二零年十一月三十日到期贖回的可換股債券（二零二零年到期）獲註銷或轉換。然而，本公司於二零二一年十二月三十一日尚未贖回可換股債券（二零二零年到期）。由於拖欠還款，根據可換股債券（二零二零年到期）的條款，未償還本金額已增加30%，於二零二一年十二月三十一日約為32.9百萬港元（二零二零年：約32.9百萬港元）。此外，於二零二一年十二月三十一日，可換股債券（二零二零年到期）項下的累計應付罰息約為10.5百萬港元（二零二零年：約0.7百萬港元）。於本年報日期，本公司正與可換股債券（二零二零年到期）持有人就溫和的還款時間表進行協商。

就可換股債券（二零二五年到期）而言，於本年度並無獲註銷、轉換或贖回，而於二零二一年十二月三十一日之未償還本金額仍為約25.1百萬港元（二零二零年：約25.1百萬港元），到期日為二零二五年七月十七日。

發行證券及變更所得款項用途

於二零二零年六月二十一日，本公司與吳明哲先生（「認購人」）訂立認購協議（「認購協議」），據此，認購人同意認購及本公司同意發行本金額為25,128,000港元的可換股債券（二零二五年到期），初步換股價（「換股價」）為每股換股股份（「換股股份」）0.036港元。基於初步換股價為每股換股股份0.036港元，於可換股債券（二零二五年到期）所附換股權獲悉數行使時將配發及發行合共698,000,000股換股股份（總面值為698,000,000港元）。認購事項及發行可換股債券（二零二五年到期）於二零二零年七月十七日完成。發行可換股債券（二零二五年到期）之所得款項總額為25,128,000港元。所得款項淨額約為24,889,000港元。

管理層討論及分析

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損約67.6百萬港元（經上年度調整後重列），本集團的流動負債合共約352.9百萬港元（包括可換股債券（二零二零年到期））超過其於二零一九年十二月三十一日的流動資產約227.1百萬港元。此外，本集團的酒店業務受到COVID-19疫情的不利影響。因此，本集團已採取多項措施（包括尋求集資機會）以改善其流動資金及財務狀況。因此，考慮到所得款項淨額將主要用於贖回可換股債券（二零二零年到期）及作為本集團的一般營運資金，董事認為發行可換股債券將有助於減少本集團的負債並改善其流動資金狀況。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二零年六月二十一日之公告。

然而，由於其他迫切需要，本公司已變更所得款項淨額用途，其中，(i)約20.0百萬港元已用於部分償還一名董事的墊款；及(ii)約4.9百萬港元已用作本集團一般營運資金。截至二零二一年十二月三十一日，所得款項淨額已獲悉數使用。有關變更所得款項用途原因的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年四月十二日的公告。

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（二零二零年：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

於二零二一年十二月三十一日，本集團管理層並不知悉本集團面臨任何重大申索。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團聘有總共約56名僱員（二零二零年：約77名）。本年度的員工成本總額（不包括董事酬金）為約18.1百萬港元（二零二零年：約24.3百萬港元）。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。於二零二一年十二月三十一日，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。

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匯風險甚微。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。

集團資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面淨值約133.2百萬港元(二零二零年：約140.9百萬港元)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(二零二零年：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，除下文所披露者外，本集團於本年度在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。

- (a) 誠如「發行證券及變更所得款項用途」一段所詳述，本公司自二零二零年六月二十一日發佈公告以來，已變更發行可換股債券(二零二五年到期)的所得款項用途(「變更所得款項用途」)。然而，由於錯誤觀念，未能在關鍵時間召開董事會會議以批准變更所得款項用途，因此，本公司未能及時就變更所得款項用途作出公告。本公司隨後根據GEM上市規則第17.21條刊發日期為二零二一年四月十二日的公告。
- (b) 於本公司前獨立非執行董事黎瀛洲先生於二零二一年十月二十一日逝世後及於陸東全先生於二零二一年十一月十二日獲委任以填補空缺之前，(i)董事會由七名成員組成，包括兩名執行董事、三名非執行董事及兩名獨立非執行董事，其中獨立非執行董事在董事會的人數低於GEM上市規則第5.05(1)條及第5.05A條分別要求的最低三人及佔三分之一人數的規定；(ii)本公司審核委員會(「審核委員會」)成員人數由三人減少至兩人，低於GEM上市規則第5.28條規定的最低人數；及(iii)本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)主席職位出現空缺，且薪酬委員會的獨立非執行董事人數低於GEM上市規則第5.34條的人數規定。儘管如此，本公司已及時物色合適人選陸東全先生填補空缺，自二零二一年十一月十二日起生效，因此，本公司自此能夠重新遵守上述相關GEM上市規則。

環境政策

於本年度，本集團於所有重大方面已遵守所有適用環境保護相關法律及法規。有關本集團於本年度環境、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。

管理層討論及分析

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COVID-19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。

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44。

管理層討論及分析

不發表意見

下文乃摘錄自截至二零二一年十二月三十一日止年度本集團綜合財務報表的獨立核數師報告，當中載有不發表意見聲明：

「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。

持續經營假設的適當性

誠如綜合財務報表附註3(c)所載，於二零二零年初開始爆發的新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫情對 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的營運造成了不利的影響，乃由於 貴集團在新加坡及日本經營酒店且疫情仍對 貴集團的營運產生重大影響。 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度產生虧損115,769,344港元，及截至該日期其流動負債淨額為232,192,448港元。截至二零二一年十二月三十一日， 貴集團來自一間銀行的計息銀行借款為286,827,636港元，須於二零二三年一月重續及再融資（附註29）。此外，於二零二一年十二月三十一日， 貴集團的其他金融負債合共為109,705,709港元，須按要求償還，惟現金及現金等價物僅為26,360,451港元。

此等事宜及情況表明存在可能令 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，董事已編製了一份當中計及綜合財務報表附註3(c)所載若干計劃及措施的預測。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，很大程度上取決於該等計劃及措施能否按計劃成功實施。然而，關於(1)假設應付工程款項47,527,422港元預期於二零二三年上半年結束後結算， 貴公司尚未向我們提供有關其與承包商溝通的資料，以使我們能夠評估應付工程款項預期結算時間的合理性；及(2)為自一名控股股東的家族成員獲得不超過人民幣80,000,000元（相當於約94,600,000港元）的財務支援的措施，我們無法核實控股股東家族成員的財務狀況，亦無法評估該家族成員是否有足夠的財務能力向 貴公司提供上述財務支援。並無我們可執行的其他審核程序可獲得充分適當的審核證據證明有關計劃及措施可按計劃成功實施。因此，董事按持續經營基準編製綜合財務報表是否適當尚無法定論。

倘 貴集團未能持續經營，則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。

我們就按持續經營基準編製綜合財務報表對 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表（「二零二零年綜合財務報表」）不發表意見。於二零二零年十二月三十一日的結餘及截至該日止年度的金額於截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中呈列為比較資料。由於對二零二零年綜合財務報表不發表審核意見可能會對截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中二零二一年數字與二零二零年數字的可比較性產生影響，因此我們亦對截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表不發表審核意見。」

審核委員會對不發表意見的意見

審核委員會已審慎審閱本公司核數師（「核數師」）的不發表意見（「二零二一年審核保留意見」）以及本集團管理層立場及解決二零二一年審核保留意見的行動方案。審核委員會與管理層就二零二一年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)對解決二零二一年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、核數師及管理層就二零二一年審核保留意見進行的討論；及(iii)COVID-19疫情的最新發展。審核委員會亦認為，管理層應繼續努力採取行動及措施，以減緩本集團流動資金壓力，以及於下一財政年度刪除二零二一年審核保留意見。

本公司對於應對審核保留意見的意見及措施

關於截至二零二零年十二月三十一日止年度獨立核數師報告所披露的審核保留意見（「二零二零年審核保留意見」），內容有關本公司持續經營能力的假設是否適當，本集團一直在採取多種措施來改善其流動資金及財務狀況，包括但不限於：(a)與本集團的新加坡主要借款銀行磋商推遲其來年若干信貸融資的本金還款；(b)盡可能繼續與新加坡政府重續合約將華星酒店用作檢疫住宿，以確保本集團的穩定收入；(c)盡量減少本集團酒店的勞動力及其他經營成本；及(d)繼續與本公司可換股債券（二零二零年十一月到期）的持有人磋商，以達成溫和的還款時間表。

於本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的審核過程中，導致出現有關本公司持續經營能力的二零二零年審核保留意見的問題仍未解決。因此，核數師根據獨立核數師報告中「不發表意見的基礎」一節所載基準，對本公司本年度的綜合財務報表發出不發表意見聲明。

基於二零二一年審核保留意見，本集團於本年報刊發前已與核數師進行了討論。

為解決可能會導致對本集團持續經營的能力產生懷疑的不明朗因素並希望在下一個財政年度刪除二零二一年審核保留意見，本公司已採取並打算繼續採取以下措施來緩解流動資金壓力及改善其現金流量，包括但不限於：

- (1) 本集團就其主要借款銀行（「借款銀行」）對本集團的貸款審閱事宜予以配合，並於二零二二年三月通過借款銀行進行的年度信貸評估，下次信貸評估將於現有總融資（將於二零二三年一月到期）再融資之前進行；
- (2) 本集團一直與借款銀行進行磋商，以就二零二二年償還其循環貸款的部分本金達成溫和的時間表；
- (3) 本集團一直與承包商溝通，以將應付工程款項的還款期限進一步延期以及爭取溫和的還款時間表，從而減緩本集團的流動資金壓力。於COVID-19疫情下的出行限制解除以及承包商的海外施工團隊完成對施工工程的工程量清單現場評估後，本集團將與承包商討論進一步詳情（目前預計在二零二三年上半年）；

管理層討論及分析

- (4) 本集團將就處置日本溫泉酒店（該酒店已於二零二二年五月暫時關閉，直至適時進一步評估盈利能力）尋求潛在買方並將其不良債務資產予以變現，以產生營運資金並增強本集團的流動資金狀況；
- (5) 本公司將繼續與可換股債券（二零二零年到期）的持有人進行磋商，以就二零二零年十一月到期的可換股債券達成溫和的還款時間表；及
- (6) 本公司將尋求外部債務融資，以避免自二零二二年一月一日起至少12個月內出現現金虧絀狀況。

考慮到已成功並繼續實施該等措施，管理層以及董事信納，自二零二二年一月一日至二零二二年十二月三十一日不少於12個月期間本集團將擁有充足的營運資金，因此，按持續經營基準編製本集團的綜合財務報表屬適當。

二零二一年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。

展望

本集團對其業務的未來增長持樂觀態度。除吸引新貴賓到其酒店之外，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COVID-19疫情限制了香港、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市況可於全球大規模接種疫苗後逐步舒緩，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（二零二一年十二月三十一日）後事件

除以上所披露的COVID-19疫情爆發及持續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，董事會概不知悉於二零二一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47。

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的當時生效的企業管治守則（「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。於二零二一年十二月三十一日，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」）。

於二零二一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

非執行董事

林建國先生
趙國明先生
張碩女士

獨立非執行董事

湯木清先生
陳素權先生
黎瀛洲先生(於二零二一年十月二十一日逝世)
陸東全先生(於二零二一年十一月十二日獲委任)

獨立非執行董事陳素權先生、黎瀛洲先生(於二零二一年十月二十一日逝世)、湯木清先生及陸東全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會晤，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全部資料及獨立的專業意見。

於本年度內，董事會舉行了五次會議(包括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	0/1	1/5
拿督蕭柏濤	1/1	5/5
非執行董事		
林建國先生	0/1	5/5
趙國明先生	0/1	5/5
張碩女士	0/1	2/5
獨立非執行董事		
陳素權先生	0/1	4/5
黎瀛洲先生(於二零二一年十月二十一日逝世)	0/1	2/3
湯木清先生	0/1	5/5
陸東全先生(於二零二一年十一月十二日獲委任)	不適用	不適用

本公司股東週年大會已於二零二一年六月二十三日舉行。除拿督蕭柏濤外，其他董事因當時各自有其他重要事務處理而未能出席本公司於二零二一年六月二十三日舉行的股東週年大會。

於本公司前獨立非執行董事黎瀛洲先生於二零二一年十月二十一日逝世後及於陸東全先生於二零二一年十一月十二日獲委任以填補空缺之前，(i)董事會由七名成員組成，包括兩名執行董事、三名非執行董事及兩名獨立非執行董事，其中獨立非執行董事在董事會的人數低於GEM上市規則第5.05(1)條及第5.05A條分別要求的最低三人及佔三分之一人數的規定；(ii)審核委員會成員人數由三人減少至兩人，低於GEM上市規則第5.28條規定的最低人數；及(iii)薪酬委員會主席職位出現空缺，且薪酬委員會的獨立非執行董事人數低於GEM上市規則第5.34條的人數規定。儘管如此，本公司已及時物色合適人選陸東全先生填補空缺，自二零二一年十一月十二日起生效，因此，本公司自此能夠重新遵守上述相關GEM上市規則。

董事履歷詳情載列於第48頁至第50頁「董事履歷詳情」一節。本公司主席兼執行董事顏奕先生為執行董事拿督蕭柏濤的妻舅。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。於本年度，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。

除上文及企業管治報告另有披露者外，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、行業或專業知識以及經驗。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，以及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，本公司已為全體董事籌辦有關GEM上市規則及企業管治守則更新事宜的內部研討會。本公司亦鼓勵董事通過閱讀相關材料或參加相關培訓課程來及時了解有關董事職責的最新知識。

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，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、湯木清先生及陸東全先生。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，審核委員會舉行了五次會議。於本年度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)	5/5
湯木清先生	5/5
黎瀛洲先生(於二零二一年十月二十一日逝世)	3/4
陸東全先生(於二零二一年十一月十二日獲委任)	不適用

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)；及推薦董事會於二零二一年股東週年大會(「二零二一年股東週年大會」)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。薪酬委員會的主要職責載於發佈在本公司及聯交所網站的職權範圍。

薪酬委員會由五名成員組成，分別為顏奕先生、拿督蕭柏濤、陸東全先生、陳素權先生及湯木清先生，即兩名執行董事及三名獨立非執行董事。陸東全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
陸東全先生(主席)(於二零二一年十一月十二日獲委任)	不適用
黎瀛洲先生(前主席)(於二零二一年十月二十一日逝世)	1/1
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獨立非執行董事之薪酬組合，並認為屬公平合理。薪酬委員會亦已釐定(獲董事會轉授責任)個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。

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。

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、陸東全先生及湯木清先生，即兩名執行董事及三名獨立非執行董事。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。提名及企業管治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(於二零二一年十月二十一日逝世)	1/1
湯木清先生	2/2
陸東全先生(於二零二一年十一月十二日獲委任)	不適用

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)批准提名委任一名新獨立非執行董事；及(iii)建議董事會批准二零二一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現行的企業管治政策及常規屬適當。有關董事會多元化的簡要概要載於本報告「董事會多元化政策」一段。

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

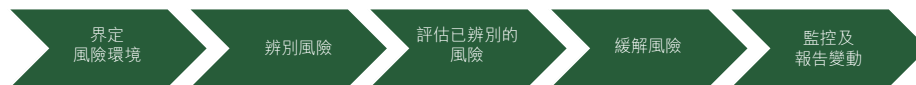
由董事會及高級管理人員組成的管理層（「管理層」）負責識別及監控與本集團日常運營有關的風險。管理層向董事會及審核委員會報告本年度辨別的風險，包括戰略、運營、財務、報告及合規風險及其變化。管理層還負責制定適當的內部監控措施以降低風險、識別及解決重大內部監控缺陷。

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系統（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進行年度內部監控審閱¹，審閱範圍涵蓋二零二一年一月一日至二零二一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。

管理層已就所辨別的內部監控缺陷制定補救及改進計劃。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。

競爭業務

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。

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的申報責任及意見所作之聲明載於本年報「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1.55百萬港元 (二零二零年：約1.3百萬港元) 及零 (二零二零年：零)。

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

於二零二零年初開始爆發的新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫情對本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的營運造成了不利的影響，乃由於本集團在新加坡及日本經營酒店且疫情仍對本集團的營運產生重大影響。本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度產生虧損115,769,344港元，及截至該日期，其流動負債淨額為232,192,448港元。截至二零二一年十二月三十一日，本集團來自一間銀行的計息銀行借款總額為286,827,636港元，須於二零二三年一月重續及再融資。此外，於二零二一年十二月三十一日，本集團的其他金融負債合共為109,705,709港元，須按要求償還，惟現金及現金等價物僅為26,360,451港元。

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。

本公司已採取並打算繼續採取以下措施來緩解流動資金壓力及改善其現金流量，包括但不限於：

- (1) 本集團就其主要借款銀行（「借款銀行」）對本集團的貸款審閱事宜予以配合，並於二零二二年三月通過借款銀行進行的年度信貸評估，下次信貸評估將於現有總融資（將於二零二三年一月到期）再融資之前進行；
- (2) 本集團一直與借款銀行進行磋商，以就二零二二年償還其循環貸款的部分本金達成溫和的時間表；
- (3) 本集團一直與承包商溝通，以將應付工程款項的還款期限進一步延期以及爭取溫和的還款時間表，從而減緩本集團的流動資金壓力。於COVID-19疫情下的出行限制解除以及承包商的海外施工團隊完成對施工工程的工程量清單現場評估後，本集團將與承包商討論進一步詳情（目前預計在二零二三年上半年）；
- (4) 本集團將就處置日本溫泉酒店（該酒店已於二零二二年五月暫時關閉，直至適時進一步評估盈利能力）尋求潛在買方並將其不良債務資產予以變現，以產生營運資金並增強本集團的流動資金狀況；
- (5) 本公司將繼續與可換股債券持有人進行磋商，以就二零二零年十一月到期的可換股債券達成溫和的還款時間表；及
- (6) 本公司將尋求外部債務融資，以避免自二零二二年一月一日起至少12個月內出現現金虧絀狀況。

企業管治報告

考慮到該等措施以及隨著全球範圍內大規模接種COVID-19疫苗，經營環境將逐步改善，而酒店經營的表現將跟隨此趨勢（儘管有一些時滯），並有望逐步放寬本地及全球的出行限制，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

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(www.irasia.com/listco/hk/linkholdings)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」)欣然呈列截至二零二一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

本報告涵蓋自二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日止期間(「報告期間」)。除非另有說明，本報告聚焦我們的主營業務，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」)最新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。

報告原則

本報告遵循重要性、量化、平衡和一致性的報告原則。本集團對這四項原則的應用如下所述：

報告原則	本集團的應用
重要性	本集團通過持份者參與和重要性評估，識別和優先排序重大的環境、社會及管治議題。有關更多詳情，請參閱「持份者參與」及「重要性評估」章節。
量化	本集團已在適當情況下，於本報告披露量化的資料，當中涵蓋關鍵績效指標(KPI)。
平衡	本集團以客觀方式披露在環境、社會及管治議題上的成就和挑戰。
一致性	本報告和其計算方法與去年一致，以便日後進行有意義的比較。

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。

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50年代及60年代建設保存完好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。

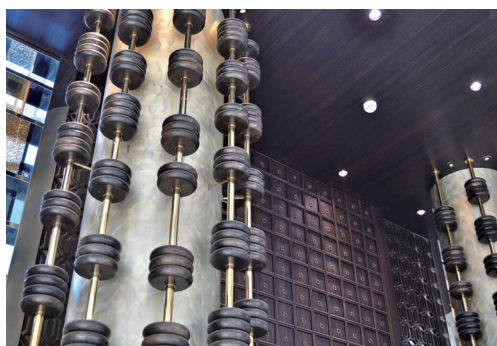


我們的僱員



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。華星酒店保留了英式公共房屋的經典紅牆風格作為外觀設計，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到大堂的設計理念中。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，自二零零六年翻新後成為地標，不僅販賣食品雜貨給當地人，還提供寬敞、乾淨的室內用餐區，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；
- 華星酒店內的龍鮮閣餐廳，以一名享負盛名的獲獎名廚為特色，他將現代元素與中菜相糅合，創作出多道創意佳餚；及
- 華星酒店內的南洋老咖啡，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

獎項和認可

於報告期間，我們榮獲新加坡中小企業商會(ASME)和《聯合早報》共同頒發的「2020/21年度新加坡金字品牌獎－成名品牌獎」的榮譽，以表彰我們的品牌影響力。我們將繼續打造最佳品牌和聲譽，以滿足並超越持份者不斷演變的期望。



2020/2021年度新加坡金字品牌獎－成名品牌獎

2019冠狀病毒病(COVID-19)大流行影響

2019冠狀病毒病爆發為全球的酒店業帶來重創，也同時為我們的營運帶來影響，這是緣於各地政府實施的限制措施令跨國旅遊的頻密程度和旅客的流動性降低。在大流行期間，華星酒店從二零二零年四月中旬至二零二一年十二月中旬被新加坡政府徵用為隔離酒店。此後，酒店暫時暫停了住宿業務，預計約三個月進行清潔、消毒及相關政府檢查、將部分設施提升至政府規定的防疫標準、以及翻新部分家具和固定裝置，酒店才能恢復正常營業。需要檢疫隔離14天的新加坡人、宿舍勞工、學生或家庭傭工合資格入住華星酒店。我們確保所提供的設施及住宿在賓客使用之前，都經全面清潔並消毒。我們為所有員工提供健康和安全教育培訓，酒店員工均需穿戴足夠的個人防護裝備，滿足賓客的期望。本集團致力在酒店業與當地政府共同對抗冠狀病毒病。隨著新加坡政府建議放寬旅遊限制措施和疫苗接種率提高，本集團對將在不久將來恢復我們酒店業務運作感到樂觀，讓我們能夠再次在華星酒店以熱情和真誠的服務接待來自世界各地的客人。

可持續發展方針

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。我們尤其正在通過設定綠色目標來應對氣候變化的影響，在「與環境的關係」一節將詳述更多資訊。

可持續發展管治

董事會負責監督本集團與環境、社會及管治相關的議題，以持續改進我們的環境、社會及管治表現。高級管理層獲董事會授權，管理及實施環境、社會及管治各範疇的管理方針和策略。高級管理層將定期就環境、社會及管治相關事宜，與董事會進行討論並向董事會提供建議，包括：

- 制定及檢討本集團的環境、社會及管治策略、優先事項、指標及目標(包括但不限於綠色目標)；
- 識別、審查及管理與環境、社會及管治相關的重大風險和機遇(包括但不限於氣候相關和供應鏈風險)；
- 規劃、檢討及監察環境、社會及管治相關政策和措施的實施；
- 按照訂立的目標和指標跟進及檢討本集團的環境、社會及管治表現及進展；
- 檢討及監察本集團的持份者參與的溝通渠道，以確保與主要持份者持續溝通及了解其期望；及
- 編製年度環境、社會及管治報告，供董事會批准。

董事會全權負責監督本集團的環境、社會及管治相關的風險管理。重大環境、社會及管治相關風險經由高級管理層識別、評估、優先排序及管理，制定並實施與環境、社會及管治相關的控制措施，以緩解已識別的環境、社會及管治相關風險。高級管理層定期提呈環境、社會及管治風險評估報告，供董事會審閱和批核，以確保董事會充分了解本集團的環境、社會及管治風險管理相關活動。有關我們的企業管治及風險管理方法的更多詳情，請參閱我們的年報「企業管治報告」一節。

可持續發展策略

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。

可持續發展策略	目標
與賓客的連繫	為賓客提供卓越的住宿服務以提升賓客體驗
與員工的連繫	為員工營造和諧、安全及培育人才的工作環境
與社區的連繫	為本地社區帶來正面影響及按照社區需要行事
與環境的連繫	為創建更綠色的未來而致力減低環境足印及應對氣候變化

環境、社會及管治報告

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。

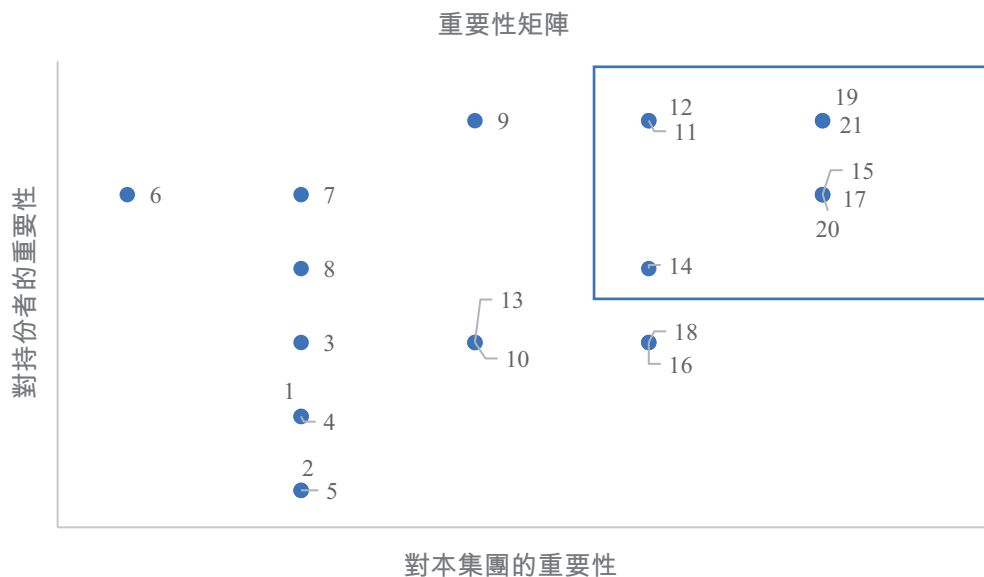
持份者群體	溝通渠道	關注的事宜
賓客	<ul style="list-style-type: none">➢ 意見卡➢ 電子郵件➢ 入住期間與酒店僱員互動	<ul style="list-style-type: none">➢ 成本總值➢ 客戶服務質量➢ 在入住期間提供「賓至如歸」的體驗➢ 價格吸引力➢ 附近旅遊景點
僱員	<ul style="list-style-type: none">➢ 簡報及會議➢ 內部電子郵件➢ 僱員佈告欄➢ 員工活動	<ul style="list-style-type: none">➢ 工作場所健康及安全➢ 福利及薪酬➢ 僱員培訓➢ 就業機會➢ 團隊凝聚力
投資者及股東	<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)

重要性評估

我們透過下列三個步驟，進行了重要性評估，確定與我們的業務和持份者最相關的環境、社會及管治議題：

- 根據業務知識、行業趨勢和持份者反饋，識別出21個相關環境、社會及管治議題；
- 本集團管理層及主要持份者受邀參與線上問卷調查，並根據其重要程度對21個相關環境、社會及管治議題進行排序。我們按照對本集團和持份者的重要性制定了重要性矩陣；及
- 將環境、社會及管治重大議題提呈予本集團管理層檢討及驗證。

根據線上問卷調查的結果，最重要的環境、社會及管治議題集中在重要性矩陣的右上方，並將在本報告中作進一步詳細說明，而較為次要的環境、社會及管治議題則列於左下方。



環境、社會及管治議題列表：

- | | | | |
|-----------|------------------|------------|---------------|
| 1. 廢氣排放 | 7. 綠色採購 | 13. 僱傭合規性 | 19. 數據保護和網絡安全 |
| 2. 廢棄物 | 8. 供應鏈環境風險 | 14. 道德責任採購 | 20. 經濟表現 |
| 3. 碳排放及能源 | 9. 員工福利 | 15. 客戶服務 | 21. 業務增長 |
| 4. 用水 | 10. 平等機會、多元化及反歧視 | 16. 營銷和廣告 | |
| 5. 包裝材料消耗 | 11. 職業健康與安全 | 17. 反貪污 | |
| 6. 氣候變化風險 | 12. 員工發展與培訓 | 18. 社區投資 | |

與賓客的連繫

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態度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。

在旅遊業蓬勃發展時，華星酒店屢獲殊榮，儘管在史無前例的全球危機下面臨各種困難及不明朗因素，我們堅守承諾，致力為賓客提供優質的服務。作為新加坡其中一間隔離酒店，我們同心抗疫，專心致志為在隔離期間的賓客帶來「賓至如歸」的住宿體驗。

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。

在報告期間，我們沒有接獲任何關於產品及服務的投訴。

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。

2019冠狀病毒病的預防措施

我們安排員工，尤其是房務部團隊接受適當的培訓，確保他們做好充分準備為正在隔離中的賓客提供安全、清潔、衛生和妥善的環境。我們實施了以下措施以保障我們賓客的健康：

- 所有賓客在進入場所時均需量度體溫；
- 訪客與酒店賓客在到訪或辦理房間入住手續時候都必須填寫健康申報表；
- 已張貼公告讓賓客知悉在有需要的時候，可以到訪前台索取醫用口罩。若感到不適，更需要通知前台部門。
- 員工在酒店範圍都配備適當的個人防護裝備，例如：醫用口罩及防護面罩；及
- 有指定人員負責使用消毒噴霧機定時在酒店大堂、升降機、賓客房間、走廊和後勤範圍消毒。

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。

環境、社會及管治報告

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。為推廣環保產品和服務，我們選擇供應商時優先考慮本地供應商以減少交通運輸衍生的碳足跡，並於報告期間與3間主要供應商合作，此等供應商均來自新加坡。於報告期間，我們已向3間主要供應商執行有關聘用供應商的慣例。我們還鼓勵供應商選擇包裝較少的產品，以減少不必要的浪費，並在優先考慮使用LED等節能設備。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。

於報告期間，我們進行了環境、社會及管治相關的風險評估，以識別我們主要供應商在報告期間的潛在環境和社會風險。董事會和高級管理層定期仔細監控、評估和管理供應鏈風險及其控制措施。我們將繼續尋找改善供應鏈相關的環境、社會及管治表現的機會。

與員工的連繫

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。截至2021年12月31日止，我們共聘請了19位在新加坡華星酒店工作的全職員工。以下顯示了我們員工的多元化：

	二零二一年	二零二零年	單位
全體員工數字	19	32	位
按性別劃分			
男性	11	14	位
女性	8	18	位
按員工種類劃分			
一般及技術人員	8	19	位
中級管理層	8	9	位
高級管理層	3	4	位
按年齡組別劃分			
20歲或以下	0	0	位
21-30歲	4	8	位
31-40歲	4	8	位
41-50歲	5	8	位
51歲或以上	6	8	位
按地區劃分			
新加坡	19	32	位

環境、社會及管治報告

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。下表顯示了截至二零二一年十二月三十一日我們的員工流失率(包括因2019冠狀病毒病爆發而需減省部分人手以最大限度地降低我們的營運成本)：

	二零二一年	單位
員工流失率(按性別劃分)		
男性	45	%
女性	88	%
員工流失率(按年齡組別劃分)		
20歲或以下	0	%
21-30歲	50	%
31-40歲	125	%
41-50歲	60	%
51歲或以上	33	%
員工流失率(按地區劃分)		
新加坡	63	%

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。

註： 我們於報告期間開始披露更多的社會關鍵績效指標，部分數據提供了相關比較數據以更好地反映本集團的社會績效。

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。

由於2019冠狀病毒病大流行的影響，我們無法於報告期間為員工提供大量培訓課程。在2019冠狀病毒病爆發之前，本集團會為員工提供持續、全面及與工作相關的培訓，涵蓋主題包括服務態度、團隊合作、操作相關技能、食品衛生、儀容儀表、行為舉止、電話技巧及管理技能等有關的培訓，從以提高員工效率及能力。

	二零二一年	二零二零年	單位
向僱員提供的總培訓時數	13	1,337	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，其迎新課程也包括反貪污培訓以培養新員工的相關能力和知識。在職培訓由部門領導簡要介紹情況，及資深同事進行指導。如有必要，也會舉辦額外有關安全使用工具，房間管理標準的課程。我們於報告期間進行了消防安全培訓，增強員工維護酒店客人和自身安全的能力。而當在一般營運的情況下，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。

	二零二一年	二零二零年	單位
受訓的員工百分比(按性別劃分)			
男性	62	47	%
女性	38	53	%
受訓的員工百分比(按員工類別劃分)			
一般及技術人員	54	63	%
中層管理層	31	30	%
高級管理層	15	7	%
平均培訓時間(按性別劃分)			
男性	0.50	31.28	小時
女性	0.33	19.82	小時
平均培訓時間(按員工類別劃分)			
一般及技術人員	0.39	16.97	小時
中層管理層	0.44	42.64	小時
高級管理層	0.50	32.60	小時

註：為準確反映本集團於報告期間投放於培訓的資源，計算每名僱員於報告期間完成受訓的平均時數及受訓百分比時，已將於報告期間內已離任本集團主營業務的相關培訓數據納入計算。

人力資源部負責至少每年一次定期進行員工績效考核。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。

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，提前兩週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。

環境、社會及管治報告

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。

2019冠狀病毒病的爆發

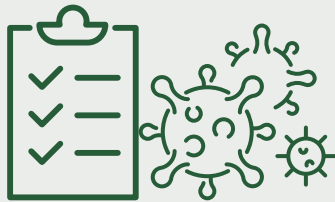
我們穩健的根基，頑強的韌力及優良的傳統，讓我們得以克服逆境、銳變成長。正當我們開始走出目前的疫情之際，客人和員工的安全及身心健康仍然是我們至為優先的考慮。為了保障我們員工的安康，我們已根據新加坡衛生署(the Ministry of Health of Singapore)及新加坡旅遊局(the Singaporean Tourism Board)所制定的指引，採取了一系列的措施以守護我們的員工及降低潛在病毒感染的風險，包括但不限於以下各項：



- 所有員工在進入酒店時均需量度體溫



- 在後勤工作的員工均獲有彈性工作安排，而全體員工亦會有較短的工作週



- 通告提供有關社交距離、旅遊及辦公室與員工升降機衛生上的建議



- 為當值員工提供消毒液、防護面罩及口罩

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，亦在過去三年 (包括報告期間) 並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週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。

與往年不同，由於2019冠狀病毒病大流行，我們於報告期間為員工組織較少的公司活動，當疫情消退時，我們將恢復這些員工活動。

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。經過嚴謹的身份驗證，凡低於法定工作年齡或持有虛假文件的求職者將不被考慮或僱用，因此，本集團絕不聘用童工。人力資源部門將每月檢查僱員的值班記錄以審查他們的工作時間。加班的員工將獲得足夠的休息時間以補償他們的超時工作。如果發現任何童工或強迫勞動，本集團將及時進行必要的調查，並採取相應的補救措施。

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。

反貪污

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貪污、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)。

我們為員工(包括董事在內)提供反貪污培訓及存取反貪污的內部政策。我們還將反貪污納入新員工的入職培訓，讓他們熟悉我們的反貪污的慣常做法。

於報告期間，我們並不知悉有任何對本集團或其僱員提出並已審結之貪污訴訟案件，本集團亦無嚴重違反新加坡反貪污法(Prevention of Corruption Act)中有關防止貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗錢的法例法規的情況。

與社區的連繫

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。

作為一家肩負社會責任的企業，我們認為能夠被任命為隔離酒店是我們的榮幸，讓我們在前所未有且充滿挑戰的時刻回饋社區，展示我們對社會的支持，共同克服這次大流行。在華星酒店，這代表我們需要互相關懷，盡力盡責防止新型冠狀病毒擴散，並全力保護所有入住我們酒店的賓客，以及為員工締造一個安全的工作環境。

與環境的連繫

本集團不斷努力維持並提高華星酒店的環境友好表現。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。

氣候變化

氣候變化是一個迫在眉睫的重大全球性挑戰。我們通過採取各種氣候減緩和適應措施，為邁向更具韌性的未來鋪路。於報告期間，我們進行了涵蓋氣候風險的環境、社會及管治相關風險評估，以更了解本集團的重大氣候風險及其相應影響，包括因未能應對極端天氣風險而帶來的潛在後果。洪水、乾旱和熱浪等持續惡化的極端天氣可能會中斷我們的業務營運，並對我們的設施造成損害。本集團致力於通過實施以下措施應對氣候變化：

➤ 通過環境、社會及管治相關風險評估，識別潛在的氣候相關風險並實施控制措施，以管理和緩解風險	➤ 經常留意當地天氣狀況
➤ 在酷熱天氣下為有戶外工作的員工安排休息時間，提醒他們避免在戶外工作及多喝水，以防中暑	➤ 通過內部溝通渠道，通知員工有關惡劣天氣的情況
➤ 定期進行檢查並於有需要時進行維護，以確保建築結構和酒店設施能夠抵禦惡劣天氣	➤ 留意政府的氣候變化政策，並在需要時更新內部政策以滿足相關要求

應對氣候挑戰的綠色目標

為應對氣候變化，本集團制定了以下綠色目標，將增強氣候韌性以應對挑戰。

- 排放：減少我們營運中的排放和溫室氣體排放；
- 廢物：盡量減少廢物的產生，避免不必要的消耗；
- 能源：促進有效利用能源並提高能源效率；和
- 用水：以負責任的方式利用水資源，提高我們運營中的用水效率。

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 ¹	二零二一年	二零二零年	單位
氮氧化物(NO _x)	0.06	0.53	公斤
硫氧化物(SO _x)	0.00	0.02	公斤
懸浮粒子(PM)	0.00	0.04	公斤

	二零二一年	二零二零年	單位
溫室氣體排放總量（範圍1及範圍2）	863.62	931.45	噸二氧化碳當量

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，我們難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。

	二零二一年	二零二零年	單位
產生的無害廢物總量	95.13	102.16	噸

用水管理

水是我們向賓客提供酒店服務時重要的一環。我們在求取適用水源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。

	二零二一年	二零二零年	單位
用水消耗總量	14,761.47	14,663.80	立方米

¹ 於報告期間，硫氧化物和懸浮粒子排放量並不顯著。

環境、社會及管治報告

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。	➤ 鼓勵員工使用再造紙進行印刷及影印。
➤ 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籤的電子品牌及模式。

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)及環境公眾健康法(Environmental Public Health Act)。

環境關鍵績效指標摘要²

	二零二一年	二零二零年	單位
氣體排放			
氮氧化物(NO _x)	0.06	0.53	公斤
硫氧化物(SO _x)	0.00	0.02	公斤
懸浮粒子(PM)	0.00	0.04	公斤
溫室氣體排放			
溫室氣體排放總量	863.62	931.45	噸二氧化碳當量
直接(範圍1)	0.31	2.69	噸二氧化碳當量
間接(範圍2)	863.31	928.76	噸二氧化碳當量
溫室氣體排放總量密度(範圍1及範圍2)	0.08	0.09	噸二氧化碳當量／平方米
能源			
能源消耗總量	2,117.03	2,225.77	兆瓦時
購買電力	2,115.96	2,215.55	兆瓦時
無鉛汽油	1.07	0.00	兆瓦時
柴油	0.00	10.22	兆瓦時
能源消耗密度	0.21	0.22	兆瓦時／平方米
水			
總耗水量	14,761.47	14,663.80	立方米
耗水量密度	1.45	1.44	立方米／平方米
廢物³			
所產生無害廢物總量	95.13	102.16	噸
所處置無害廢物總量	90.39	99.17	噸
所回收無害廢物總量	4.74	2.99	噸
所產生無害廢物總量密度	0.01	0.01	噸／平方米

² 本章節中的數字捨入至小數點後兩位。

³ 由於業務性質使然，本集團於報告期間內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

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		與環境的連繫	39-42
有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：			
(a) 政策；及			
(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。			
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	42
關鍵績效指標A1.2	直接及能源間接溫室氣體排放量及密度。	環境關鍵績效指標摘要	42
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量及(如適用)密度。	本集團沒有產生有害廢棄物。	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	42
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	氣候變化 氣體及溫室氣體 排放	39 40
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	氣候變化 廢物管理	39 40
層面A2：資源使用			
一般披露		與環境的連繫	39-42
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。			
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源總耗量及密度。	環境關鍵績效指標摘要	42
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	42
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	氣候變化 節約資源	39 41
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	氣候變化 節約資源	39 41

關鍵績效 指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量及(如適用)每生產單位佔量。	基於業務性質， 本集團沒有產生 包裝材料	不適用
層面A3：環境及天然資源			
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	節約資源	41
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	41
層面A4：氣候變化			
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	氣候變化	39
關鍵績效 指標A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜，及應對行 動。	氣候變化	39
B. 社會			
<u>僱傭及勞工實踐</u>			
層面B1：僱傭			
一般披露	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。	與員工的連繫	34-38

環境、社會及管治報告

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。	平等僱主	34
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。	平等僱主	35
層面B2：健康與安全			
一般披露	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。	職業健康與安全	37
關鍵績效指標B2.1	過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率。	於過去三年（包括匯報年度）每年無因工亡事故。	不適用
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。	不適用
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	職業健康與安全	37
層面B3：發展及培訓			
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。 註： 培訓指職業培訓。其可包括僱主支付的內外部課程。	培訓及發展	35-36
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	36
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。	培訓及發展	36
層面B4：勞工準則			
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	勞工準則	38

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	38
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	38
營運慣例			
層面B5：供應鏈管理			
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理	33
關鍵績效 指標B5.1	按地區劃分的供應商數目。	供應鏈管理	33
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。	供應鏈管理	33
關鍵績效 指標B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理	33
關鍵績效 指標B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理	33
層面B6：產品責任			
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (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。	與賓客的連繫	31-32
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。	由於我們的業務性質，此關鍵績效指標對本集團而言並不重大，因此未予披露。	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	31

環境、社會及管治報告

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。	由於我們的業務性質，此關鍵績效指標對本集團而言並不重大，因此未予披露。	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	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	38
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	38
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	38
關鍵績效 指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	反貪污	38
<u>社區</u>			
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連繫	25-27 38
關鍵績效 指標B8.1	專注貢獻範疇。	與社區的連繫	38
關鍵績效 指標B8.2	在專注範疇所動用的資源。	與社區的連繫	38

執行董事

顏奕先生（「顏先生」），49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自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)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」），49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。

董事履歷詳情

非執行董事

林建國先生（「林先生」），60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」），36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」），35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至二零二一年六月曾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」），70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。

陳素權先生（「陳先生」），42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14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。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。

陸東全先生（「陸先生」），56歲，於二零二一年十一月十二日獲委任為獨立非執行董事。彼於一九九零年獲得加拿大阿爾伯塔大學經濟學文學士學位。陸先生自二零零三年起為證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）項下受規管資產管理活動（第9類）的負責人員。陸先生在資產管理及投資諮詢方面擁有逾15年經驗。陸先生曾就職多間投資諮詢公司，於管理各種基金及私募股權投資組合方面擁有豐富經驗。自二零二零年九月起，陸先生擔任歐亞證券有限公司根據證券及期貨條例從事第9類（資產管理）受規管活動的負責人員。自二零一三年十一月及二零一四年七月起，陸先生分別擔任星謙化工控股有限公司（股份代號：640）及中國投融資集團有限公司（股份代號：1226）的獨立非執行董事，該兩家公司的股份均於聯交所主板上市。

公司秘書

湯慶華先生（「湯先生」），51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二零二一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41。

業績及分配

本集團於本年度之業績及本集團於二零二一年十二月三十一日之事務狀況載於第63頁至第65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13頁的「管理層討論及分析」兩節。

本集團認識到環境保護的重要性，並致力於環境保護。本年度內，本集團已確保遵守適用的環境法律及法規，並有效實施各項政策、舉措及慣例。有關本集團環境政策及表現的詳情以及對其營運的其他環境、社會及管治方面的進一步討論，請參閱本年報第24頁至第47頁的「環境、社會及管治報告」一節。

儲備

本年度儲備變動載於本報告第66頁至第67頁之綜合權益變動表內。

可分派儲備

於二零二一年十二月三十一日，本公司根據公司法（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191.0百萬港元。

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34。

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33。

物業、廠房及設備及使用權資產

物業、廠房及設備及使用權資產於本年度內之變動詳情分別載於綜合財務報表附註16及17。

投資物業

本集團已重估其於二零二一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。

計息銀行及其他借款

於二零二一年十二月三十一日之借款詳情載於綜合財務報表附註29。

慈善捐款

於本年度內，本集團並無作出任何慈善捐款。

五年財務摘要

本集團於過去五個財政年度之業績摘要以及資產及負債摘要載於本報告第152頁。

主要客戶及供應商

於本年度，本集團來自最大客戶及五大客戶之收益分別共佔本集團總收益（不包括按攤銷成本計量的不良債務資產的收益／虧損）約81%及89%。於本年度，本集團自最大供應商與五大供應商之採購額分別佔本集團採購總額約11%及34%。

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

非執行董事

林建國先生
趙國明先生
張碩女士

獨立非執行董事

湯木清先生
陳素權先生
黎瀛洲先生(於二零二一年十月二十一日逝世)
陸東全先生(於二零二一年十一月十二日獲委任)

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，於二零二一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48頁至第50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

於二零二一年十二月三十一日，董事於本公司及相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有記錄於須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部存置之登記冊內而須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例提述之登記冊內的權益或淡倉；或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司股份的好倉

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

附註：

此等股份登記於Vertic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：

- 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。
- 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，於二零二一年十二月三十一日，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

於二零二一年十二月三十一日，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）於本公司的股份及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 已發行股本總額 概約百分比 (附註1)
CMI Hong Kong (附註2)	實益擁有人	25,278,000港元	76,600,000	2.19%
中民投亞洲 (附註2)	受控法團的權益	25,278,000港元	76,600,000	2.19%
中國民生投資 (附註2)	受控法團的權益	25,278,000港元	76,600,000	2.19%
吳明哲	實益擁有人	25,128,000港元	698,000,000	20.00%

附註：

- 於二零二一年十二月三十一日，本公司擁有已發行股份總數3,490,000,000股。
- 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，於二零二一年十二月三十一日，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，於二零二一年十二月三十一日，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%。

於二零二一年十二月三十一日，根據購股權計劃可供授出的尚未行使購股權數目為280,000,000份購股權，可認購佔於採納購股權計劃日期已發行股份（經細分）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36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，除企業管治報告另有披露者外，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14頁至第23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，其將於二零二一年股東週年大會上退任，惟彼符合資格且願意獲續聘。本公司將於二零二一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，二零二二年五月十二日



Tel : +852 2218 8288
Fax : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288
傳真 : +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

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63至150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二零二一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

持續經營假設的適當性

誠如綜合財務報表附註3(c)所載，於二零二零年初開始爆發的新型冠狀病毒(「COVID-19」)疫情對 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的營運造成了不利的影響，乃由於 貴集團在新加坡及日本經營酒店且疫情仍對 貴集團的營運產生重大影響。 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度產生虧損115,769,344港元，及截至該日期其流動負債淨額為232,192,448港元。截至二零二一年十二月三十一日， 貴集團來自一間銀行的計息銀行借款為286,827,636港元，須於二零二三年一月重續及再融資(附註29)。此外，於二零二一年十二月三十一日， 貴集團的其他金融負債合共為109,705,709港元，須按要求償還，惟現金及現金等價物僅為26,360,451港元。

此等事宜及情況表明存在可能令 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，董事已編製了一份當中計及綜合財務報表附註3(c)所載若干計劃及措施的預測。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。

獨立核數師報告

按持續經營基準編製綜合財務報表是否適當，很大程度上取決於該等計劃及措施能否按計劃成功實施。然而，關於(1)假設應付工程款項47,527,422港元預期於二零二三年上半年結束後結算，貴公司尚未向我們提供有關其與承包商溝通的資料，以使我們能夠評估應付工程款項預期結算時間的合理性；及(2)為自一名控股股東的家族成員獲得不超過人民幣80,000,000元（相當於約94,600,000港元）的財務支援的措施，我們無法核實控股股東家族成員的財務狀況，亦無法評估該家族成員是否有足夠的財務能力向貴公司提供上述財務支援。並無我們可執行的其他審核程序可獲得充分適當的審核證據證明有關計劃及措施可按計劃成功實施。因此，董事按持續經營基準編製綜合財務報表是否適當尚無法定論。

倘貴集團未能持續經營，則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。

我們就按持續經營基準編製綜合財務報表對貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表（「二零二零年綜合財務報表」）不發表意見。於二零二零年十二月三十一日的結餘及截至該日止年度的金額於截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中呈列為比較資料。由於對二零二零年綜合財務報表不發表審核意見可能會對截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中二零二一年數字與二零二零年數字的可比性產生影響，因此我們亦對截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表不發表審核意見。

董事對綜合財務報表的責任

董事須負責根據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我們的道德責任。

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，二零二二年五月十二日

綜合全面收益表

截至二零二一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	
		二零二一年 港元	二零二零年 港元
收入	7	49,718,776	57,615,424
銷售成本		(22,832,351)	(27,374,663)
毛利		26,886,425	30,240,761
按攤銷成本列賬的不良債務資產虧損	7	(4,664,622)	(14,581,039)
其他收益	8	7,092,661	6,408,404
其他收益及虧損	9	(409,546)	7,580,756
銷售開支		(898,825)	(1,783,181)
行政開支		(41,456,130)	(43,049,004)
財務成本	10	(23,207,828)	(17,011,424)
投資物業公平值變動收益	18	543,211	1,250,511
非流動資產減值虧損		(76,782,689)	–
應佔一家聯營公司業績	19	–	(13,730,964)
除所得稅開支前虧損	11	(112,897,343)	(44,675,180)
所得稅開支	13	(2,872,001)	(3,627,696)
年內虧損		(115,769,344)	(48,302,876)
將不會重新分類至損益的其他全面收益：			
重估物業之虧損		(18,070,167)	(21,930,777)
有關重估物業虧損之稅項抵免		205,384	3,830,929
隨後可重新分類至損益的其他全面收益：			
換算外國業務的匯兌差額		(8,860,653)	3,587,656
現金流量對沖收益		1,691,679	136,892
回收至年內虧損的酒店物業減值虧損		18,868,773	–
年內其他全面收益(已扣除稅項)		(6,164,984)	(14,375,300)
年內全面收益總額		(121,934,328)	(62,678,176)
以下各方應佔虧損：			
本公司擁有人		(113,066,303)	(48,207,538)
非控股權益		(2,703,041)	(95,338)
		(115,769,344)	(48,302,876)
以下各方應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		(119,119,570)	(62,527,690)
非控股權益		(2,814,758)	(150,486)
		(121,934,328)	(62,678,176)
每股虧損	14		
— 基本(每股港仙)		(3.240)	(1.381)
— 攤薄(每股港仙)		(3.240)	(1.381)

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

		於十二月三十一日	
	附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	336,961,840	437,816,015
使用權資產	17	74,374,361	76,535,027
投資物業	18	182,918,780	185,419,039
工程預付款	20	858,960	873,315
收購土地按金	21	1,617,118	1,664,347
非流動資產總值		596,731,059	702,307,743
流動資產			
酒店存貨	22	576,388	436,395
按攤銷成本列賬的不良債務資產	24	40,879,592	54,695,537
貿易及其他應收款項	25	6,876,966	21,292,146
現金及現金等價物	26	26,360,451	39,521,013
		74,693,397	115,945,091
分類為持作出售資產	23	11,179,211	10,823,641
流動資產總值		85,872,608	126,768,732
流動負債			
貿易及其他應付款項	27	69,128,610	62,986,971
應付附屬公司一名非控股股東款項	28	8,537,621	8,680,300
應付一名董事款項	28	10,251,007	30,850,065
計息銀行及其他借款	29	189,036,220	190,062,483
租賃負債	30	1,086,484	599,560
稅項撥備		5,004,361	3,714,754
衍生金融工具	32	2,159,353	4,311,676
可換股債券	33	32,861,400	32,861,400
流動負債總額		318,065,056	334,067,209
流動負債淨額		(232,192,448)	(207,298,477)
資產總值減流動負債		364,538,611	495,009,266

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

		於十二月三十一日	
	附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
非流動負債			
其他應付款項	27	8,648,557	8,793,090
計息銀行及其他借款	29	99,076,951	109,582,513
租賃負債	30	849,791	624,023
遞延稅項負債	31	21,228,066	21,912,030
衍生金融工具	32	398,603	–
可換股債券	33	13,635,121	11,461,760
非流動負債總額		143,837,089	152,373,416
資產淨值		220,701,522	342,635,850
權益			
股本	34	3,490,000	3,490,000
儲備		214,551,239	333,670,809
本公司擁有人應佔權益		218,041,239	337,160,809
非控股權益		2,660,283	5,475,041
權益總額		220,701,522	342,635,850

代表董事會

顏奕

拿督蕭柏濤

綜合權益變動表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	股本 港元	股份溢價 港元 (附註a)	酒店物業 重估儲備 港元 (附註b)	其他儲備 港元 (附註c)	換算儲備 港元 (附註d)	可換股 債券儲備 港元 (附註e)	對沖儲備 港元 (附註f)	保留盈利/ (累計虧損) 港元	總計 港元	非控股權益 港元	權益總額 港元
於二零二零年一月一日	3,490,000	333,122,249	69,096,998	2,014,251	(29,765,427)	10,698,249	(4,394,641)	1,084,331	385,346,010	5,625,527	390,971,537
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(48,207,538)	(48,207,538)	(95,338)	(48,302,876)
其他全面收益											
— 重估物業之虧損	-	-	(21,930,777)	-	-	-	-	-	(21,930,777)	-	(21,930,777)
— 有關重估物業收益之 稅項抵免/(開支)	-	-	3,830,929	-	-	-	-	-	3,830,929	-	3,830,929
— 換算外國業務產生的 匯兌差額	-	-	-	-	3,588,877	-	53,927	-	3,642,804	(55,148)	3,587,656
— 現金流量對沖收益	-	-	-	-	-	-	136,892	-	136,892	-	136,892
年內全面收益總額	-	-	(18,099,848)	-	3,588,877	-	190,819	(48,207,538)	(62,527,690)	(150,486)	(62,678,176)
發行可換股債券(附註33(b))	-	-	-	-	-	14,342,489	-	-	14,342,489	-	14,342,489
於出售一家聯營公司後 解除酒店物業重估儲備 (附註19)	-	-	(1,308,384)	-	-	-	-	1,308,384	-	-	-
於二零二零年十二月 三十一日及二零二一年 一月一日	3,490,000	333,122,249	49,688,766	2,014,251	(26,176,550)	25,040,738	(4,203,822)	(45,814,823)	337,160,809	5,475,041	342,635,850
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(113,066,303)	(113,066,303)	(2,703,041)	(115,769,344)
其他全面收益											
— 重估物業之虧損	-	-	(18,070,167)	-	-	-	-	-	(18,070,167)	-	(18,070,167)
— 有關重估物業收益之 稅項抵免/(開支)	-	-	205,384	-	-	-	-	-	205,384	-	205,384
— 回收至年內虧損的酒店 物業減值虧損	-	-	18,868,773	-	-	-	-	-	18,868,773	-	18,868,773
— 換算外國業務產生的 匯兌差額	-	-	-	-	(8,810,977)	-	62,041	-	(8,748,936)	(111,717)	(8,860,653)
— 現金流量對沖收益	-	-	-	-	-	-	1,691,679	-	1,691,679	-	1,691,679
年內全面收益總額	-	-	1,003,990	-	(8,810,977)	-	1,753,720	(113,066,303)	(119,119,570)	(2,814,758)	(121,934,328)
於二零二一年十二月 三十一日	3,490,000	333,122,249	50,692,756	2,014,251	(34,987,527)	25,040,738	(2,450,102)	(158,880,104)	218,041,239	2,660,283	220,701,522

綜合權益變動表

截至二零二一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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
經營活動所得現金流量			
除所得稅開支前虧損		(112,897,343)	(44,675,180)
就下列各項調整：			
按攤銷成本列賬的不良債務資產虧損	7	4,664,622	14,581,039
利息收入	8	(1,109)	(1,552)
出售一家聯營公司收益	9	-	(10,909,956)
出售物業、廠房及設備收益	9	(29,892)	-
出售使用權資產收益	9	-	(50,750)
可換股債券還款違約罰金	9	-	7,583,400
就不良債務資產預期信貸虧損的虧損撥備	9	1,282,838	1,886,504
銀行借款修改收益	9	(843,400)	(6,155,897)
撇銷物業、廠房及設備	9	-	65,941
財務成本	10	23,207,828	17,011,424
物業、廠房及設備折舊	11	16,287,295	16,855,479
非流動資產減值	11	76,782,689	-
壞賬撇銷	11	451,707	64,083
投資物業公平值變動收益	18	(543,211)	(1,250,511)
應佔一家聯營公司業績	19	-	13,730,964
營運資金變動前的經營溢利		8,362,024	8,734,988
酒店存貨增加		(176,440)	(9,207)
處置不良債務資產所得款項		9,396,647	-
貿易及其他應收款項減少		14,794,299	3,804,917
貿易及其他應付款項減少／(增加)		(2,576,465)	1,721,299
經營所得現金		29,800,065	14,251,997
已付所得稅		(1,389,726)	(2,178,029)
經營活動所得現金流量淨額		28,410,339	12,073,968
投資活動所得現金流量			
已收利息		1,109	1,552
購買物業、廠房及設備付款		(992,906)	(1,219,748)
出售物業、廠房及設備所得款項		75,205	-
購買使用權資產付款		-	(237,418)
出售一家聯營公司權益所得款項		-	14,934,234
償還工程付款		-	(3,473,917)
投資活動(所用)／所得現金淨額		(916,592)	10,004,703

綜合現金流量表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
融資活動所得現金流量			
應付一名董事款項減少		(22,021,406)	(32,077,745)
其他借款的所得款項		-	1,452,892
償還銀行借款		(7,868,407)	(2,090,624)
發行可換股債券所得款項淨額		-	24,889,243
償還租賃負債		(1,133,416)	(1,190,183)
已付利息		(9,411,682)	(11,189,003)
融資活動所用現金淨額	40	(40,434,911)	(20,205,420)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(12,941,164)	1,873,251
年初現金及現金等價物		39,521,013	36,685,154
匯率變動對現金及現金等價物的影響		(219,398)	962,608
年末現金及現金等價物		26,360,451	39,521,013

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41。

綜合財務報表已於二零二二年五月十二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

本集團於本會計期間對該等綜合財務報表應用以下國際財務報告準則修訂本：

國際財務報告準則第16號	Covid-19相關租金寬免
國際會計準則第39號、國際財務報告準則第4號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第16號之修訂本	利率基準改革 – 第二階段

該等經修訂國際財務報告準則於本期間或過往期間概無對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。本集團並無提早應用於本會計期間尚未生效的任何新訂或經修訂國際財務報告準則。下文概述應用該等經修訂國際財務報告準則的影響。

國際財務報告準則第16號之修訂本 – Covid-19相關租金寬免

符合上述標準的租金寬免可按照該可行權宜方法入賬，即承租人無需評估租金寬免是否符合租賃修訂的定義。承租人應運用國際財務準則第16號的其他規定對租金寬免進行會計處理。

倘將租金寬免列作租賃修訂入賬，將導致本集團使用經修訂貼現率重新計量租賃負債以反映經修訂代價，而租賃負債變動的影響將錄作使用權資產。通過應用可行權宜方法，本集團無需釐定經修訂貼現率，而租賃負債變動的影響在觸發租金寬免的事件或條件發生的期間於損益中反映。

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(續)

國際會計準則第39號、國際財務報告準則第4號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第16號之修訂本－利率基準改革－第二階段

該等修訂解決因利率基準改革(「改革」)而導致公司以替代基準利率取代舊利率基準時可能影響財務報告的問題。該等修訂與二零一九年十一月發佈的修訂相輔相成，涉及(a)合約現金流變動，實體無需因改革所要求的變動而終止確認或調整金融工具的賬面金額，而是更新實際利率以反映替代基準利率的變動；(b)對沖會計法，倘對沖符合其他對沖會計標準，實體無須純粹因改革所要求的變動而終止其對沖會計法；及(c)披露資料，實體須披露關於改革所帶來的新風險的資料，以及如何管理向替代基準利率的過渡。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂國際財務報告準則

以下載列可能與本集團綜合財務報表有關之新訂或經修訂國際財務報告準則，該等準則經已頒佈惟尚未生效，而本集團並未提早採納有關準則。本集團現時有意於該等準則生效之日期應用該等變更。

國際會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動 ³
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務聲明第2號之修訂本	會計政策披露 ³
國際會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義 ³
國際會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ³
國際會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ²
國際會計準則第37號之修訂本	虧損合約－履行合約之成本 ²
國際財務報告準則第17號	保險合約 ³
國際財務報告準則第3號之修訂本	概念性框架之提述 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	投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
國際財務報告準則第16號	於二零二一年六月三十日之後Covid-19相關租金寬免 ¹
二零一八年至二零二零年國際財務報告準則之年度改進	國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號及國際會計準則第41號之修訂本 ²

1 於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間生效

2 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

3 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

4 修訂本應前瞻性地應用於待定日期或之後開始之年度期間內發生之資產出售或投入。

2. 採納國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則第1號之修訂本－負債分類為流動或非流動

該等修訂闡明，將負債分類為流動或非流動乃基於報告期末存在的權利，並訂明，分類不受有關實體是否會行使其延遲清償負債的權利的預期影響，並解釋倘在報告期末遵守契諾，則權利即告存在。該等修訂亦引入「結算」的定義，以明確結算是指將現金、股權工具、其他資產或服務轉讓予合約對方。

詮釋第5(2020)號已因二零二零年八月頒佈的國際會計準則第1號之修訂本而作出修訂。經修訂詮釋第5(2020)號更新了詮釋中的措辭，以與國際會計準則第1號之修訂本一致，但結論並無變動，亦不會更改現行規定。

國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務聲明第2號之修訂本「會計政策披露」

國際會計準則第1號已予以修訂，以「重大會計政策資料」替換「重大會計政策」。倘將會計政策資料與實體財務報表中所載的其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般財務報表主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則該會計政策資料屬重大。

該等修訂亦闡明由於相關交易、其他事件或條件的性質，即使金額微不足道，會計政策資料亦可能屬重大。然而，並非所有與重大交易、其他事件或條件相關的會計政策資料本身屬重大。倘實體選擇披露無關緊要的會計政策資料，則該等資料不得掩蓋重大會計政策資料。

國際財務報告準則實務聲明第2號作出重要性判斷(「實務聲明」)亦予以修訂以說明實體如何將「四步法評估重大性流程」應用於會計政策披露，並判斷有關會計政策的資料對其財務報表是否重要。實務聲明中添加了指導及示例。

國際會計準則第8號之修訂本「會計估計的定義」

該修訂本將會計估計定義為「受計量不確定性影響的財務報表中的貨幣金額」。會計政策可能要求財務報表中的項目以涉及計量不確定性的方式計量－即會計政策可能要求該等項目以無法直接觀察且必須進行估計的貨幣金額計量。在此情況下，實體會制定會計估計以實現會計政策規定的目標。制定會計估計涉及根據最新可得的可靠資料使用判斷或假設。

此外，國際會計準則第8號中會計估計的變動理念與其他澄清一併保留。

2. 採納國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂國際財務報告準則(續)

國際會計準則第12號之修訂本「與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項」

該等修訂縮小了國際會計準則第12號所得稅第15及24段中遞延稅項負債及遞延稅項資產的確認豁免範圍，使其不再適用於在初始確認時產生相等的應課稅及可抵扣暫時差額的交易。

該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提早採用。於二零二一年十二月三十一日，使用權資產及租賃負債的賬面值(可予修訂)分別為74,374,361港元及1,936,275港元。

最初應用該等修訂的累積影響將確認為對所呈列最早比較期間期初的保留收益(或其他權益組成部分，倘適用)的期初餘額的調整。

國際會計準則第16號之修訂本－物業、廠房及設備：未作擬定用途前之所得款項

該等修訂禁止從物業、廠房及設備項目成本中扣除出售任何使資產達到管理層擬定的營運方式所需的地點及狀況時產生的項目的所得款項。相反，出售該等項目的所得款項及生產該等項目的成本則於損益中確認。

國際會計準則第37號之修訂本－虧損合約：履行合約之成本

該等修訂訂明，「履行合約的成本」包括「與合約直接有關的成本」。與合約直接有關的成本可以是履行該合約的增量成本(如直接勞工及材料)或與履行合約直接有關的其他成本的分配(如履行合約所使用的物業、廠房及設備項目的折舊費用的分配)。

國際財務報告準則第17號－保險合約

新訂準則確立確認、計量、呈列及披露保險合約的原則，並取代國際財務報告準則第4號保險合約。該準則概述了一個「一般模型」，該模型就有直接參與特徵的保險合約作出修訂，稱為「可變收費方法」。倘若干一般模型的標準透過使用保費分攤法計量餘下保險期而達成，一般模型可予以簡化。

2. 採納國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂國際財務報告準則(續)

國際財務報告準則第3號之修訂本－概念性框架之提述

該等修訂更新了國際財務報告準則第3號，使其參考經修訂二零一八年財務報告的概念框架而非二零一零年頒佈的版本。該等修訂在國際財務報告準則第3號中增添一項規定，即就國際會計準則第37號範圍內的義務而言，收購方應用國際會計準則第37號釐定於收購日期是否因過往事件而存在現有義務。對於國際財務報告詮釋委員會－詮釋第21號「徵款」範圍內的徵款，收購方應用國際財務報告詮釋委員會－詮釋第21號以釐定導致支付徵款責任的責任事件是否已於收購日期發生。該等修訂亦增添一項明確聲明，即收購方不會確認在業務合併中收購的或然資產。

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－投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資

該等修訂闡明投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資的情況。當與採用權益法入賬的聯營公司或合營企業進行交易時，因喪失對不包含業務的附屬公司的控制權而產生的任何收益或虧損僅以非關聯投資者在該聯營公司或合營企業的權益為限在損益中確認。同樣地，將任何前附屬公司(已成為聯營公司或合營企業)的保留權益按公平值重新計量而產生的任何收益或虧損，僅以非關聯投資者於新聯營公司或合營企業的權益為限在損益中確認。

二零一八年至二零二零年國際財務報告準則之年度改進

年度改進對多項準則進行了修訂，包括：

- 國際財務報告準則第9號「金融工具」，闡明國際財務報告準則第9號第B3.3.6段「10%」測試所包括的費用，以評估是否終止確認金融負債，並解釋僅實體與貸款人之間支付或收取的費用，包括實體或貸款人代表其他方支付或收取的費用。
- 國際財務報告準則第16號「租賃」，修訂第13項範例以刪除由出租人償還租賃裝修的說明，進而解決因該示例中租賃優惠的說明方式而可能產生的任何有關租賃優惠處理的潛在混淆。
- 國際會計準則第41號「農業」，刪除於使用現值技術計量生物資產的公平值時不包括稅收現金流量之要求。

本公司董事預計日後應用該等修訂本不會對綜合財務報表造成任何影響。

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綜合財務報表附註5論述。

(c) 持續經營假設

於二零二零年初開始爆發的新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫情對本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的營運造成了不利的影響，乃由於本集團在新加坡及日本經營酒店且疫情仍對本集團的營運產生重大影響。

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度產生虧損115,769,344港元，及截至該日期，其流動負債淨額為232,192,448港元。截至二零二一年十二月三十一日，本集團自一間銀行獲得的計息銀行借款總額為286,827,636港元（須於二零二三年一月重續及再融資）（附註29）。此外，於二零二一年十二月三十一日，本集團有須按要償還的其他金融負債合共109,705,709港元，包括(i)計入與民丹現金產生單位（定義見附註16）有關的貿易及其他應付款項的應付工程款項47,527,422港元，(ii)應付一名董事款項10,251,007港元（附註28），(iii)已到期及於二零二零年十一月到期的二零一五年可換股債券及可換股債券還款違約罰金總額為32,861,400港元（附註33），(iv)應付一名附屬公司非控股股東款項8,537,621港元（附註28），及(v)可換股債券應付利息10,528,259港元（附註27），但同日僅有現金及現金等價物26,360,451港元。

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。

3. 編製基準 (續)

(c) 持續經營假設 (續)

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，管理層經計及以下情況後已編製一份涵蓋自報告期末起18個月期間的預測：

- 自一名控股股東的家族成員獲得不超過人民幣80,000,000元(相當於約94,600,000港元)限額的支援函件；
- 進一步變現不良債務資產所產生的預期現金流入；
- 須於二零二三年一月重續及再融資的銀行借款286,827,636港元將成功重續及再融資；
- 就出售於二零二一年十二月三十一日賬面值約36.2百萬港元位於日本永久業權土地的酒店物業成功尋找買家，以獲得進一步資金來源；及
- 根據與承包商的最新溝通，本集團預期將對民丹島的工程進度進行全面審查，其中包括(1)於COVID-19疫情下的隔離措施解除後，承包商的海外施工團隊對施工進度進行現場評估(目前預計將在二零二三年上半年進行)；(2)重新評估完成施工將產生的時間和成本；及(3)就應付工程款項的詳細結算計劃進行磋商。因此，預期應付工程款項將不會於該時間內或之前結算。

假設預測中的計劃及措施可按計劃成功實施，董事認為本集團於預測期間將擁有充足的營運資金撥付其營運並履行其到期財務義務，包括結算已到期及逾期的二零一五年可換股債券(附註33)。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。

倘本集團未能按計劃實現計劃及措施，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	3至20年
計算機設備	3至5年
傢具、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款成本。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) 租賃

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)

(f) 租賃 (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。

(g) 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
- 收回資產。

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。

4. 重大會計政策(續)

(h) 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。

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。

實際利率法

實際利率法是計算金融資產或負債攤餘成本以及在有關期間分配利息收入或支出的一種方法。實際利率是指將金融工具在預計存續期或更短期間內(視情況而定)的估計未來現金收款額或支付額恰好折現為該工具初始確認時賬面淨額所使用的利率。在計算實際利率時，本集團將在考慮金融工具所有合同條款的基礎上預計未來現金流量(不考慮未來的信用虧損)，同時還將考慮合同各方之間支付或收取的、屬於實際利率組成部分的各項收費、交易費用及所有其他溢價或折價等。

(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投資確認預期信貸虧損(「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。

4. 重大會計政策 (續)

(h) 金融工具 (續)

(ii) 金融資產減值虧損 (續)

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)借款人不大可能在本集團無追索權採取行動(如變現抵押(倘持有))的情況下向本集團悉數支付其信貸負債；或(2)該金融資產逾期超過90日。

對於購買的已發生信貸減值的金融資產，本集團在財務報告日僅將自初始確認後整個存續期內預期信貸虧損的累計變動確認為虧損撥備。在各財務報告日，本集團將預期信貸虧損的變動金額於損益確認。

(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。

4. 重大會計政策(續)

(h) 金融工具(續)

(iii) 金融負債(續)

按公平值計入損益的金融負債(續)

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、計息銀行及其他借款、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。

(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。

4. 重大會計政策 (續)

(h) 金融工具 (續)

(iv) 可換股債券 (續)

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，則股本工具按可反映已抵銷金融負債公平值的金額計量。已抵銷金融負債或其部分的賬面值與已付代價的差額乃於年內損益確認。

(i) 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)。

4. 重大會計政策(續)

(i) 衍生工具及對沖活動(續)

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44(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44(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。

(j) 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。

(k) 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)。

4. 重大會計政策 (續)

(l) 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，計算減值貸款及墊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及墊款。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。

(m) 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。

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。倘合約中包含為本集團提供重大融資利益的融資成分，則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。

4. 重大會計政策(續)

(m) 收入確認(續)

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。當中一般只有一項履約責任。發票通常於客戶用餐完畢後支付，且交易價格為即時付款。

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

其包括按攤銷成本列賬的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。

(n) 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。

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。

4. 重大會計政策 (續)

(o) 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益中確認的項目有關，在此情況下，該等稅項亦在其他全面收益中確認，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。

(p) 外幣

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

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

4. 重大會計政策(續)

(p) 外幣(續)

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)於其他全面收益內確認，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益，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年內的加權平均匯率換算為港元。

(q) 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一百分比作出，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)

(q) 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。

(r) 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（「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。

(s) 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)

(t) 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。

(u) 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。

(v) 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)

(v) 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) 物業、廠房及設備的可使用年期

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

(b) 所得稅及遞延稅項撥備的估計

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

(c) 貿易應收款項減值撥備

本集團的貿易應收款項減值撥備政策乃根據對賬目的可收回性及賬齡分析的評估以及管理層的判斷制定。在評估該等應收款項能否最終變現時須作出大量判斷，包括每名客戶的當前信譽及以往收款記錄。倘本集團客戶的財務狀況將會惡化，從而導致削弱其還款能力，則可能須作出額外減值撥備。由於COVID-19疫情觸發更大財務不確定性，本集團已增加本年度的預期虧損率，乃由於疫情延長可能導致信貸違約率增加的風險較高。有關金融資產及合約資產減值評估的進一步詳情載於綜合財務報表附註44(c)。

5. 重大會計判斷及估計(續)

(d) 按攤銷成本列賬的不良債務資產的計量

按攤銷成本列賬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於損益確認。

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,來評估按攤銷成本列賬的不良債務資產賬面值的適當性。

(e) 公平值計量

納入本集團財務報表的若干資產及負債須按公平值計量及／或披露。

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

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

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

5. 重大會計判斷及估計(續)

(e) 公平值計量(續)

本集團按公平值計算以下若干項目：

- 酒店樓宇(附註16)；
- 投資物業(附註18)；及
- 衍生金融工具(附註32)。

有關上述項目公平值計量的更多詳細資料請參閱綜合財務報表附註43(c)。

透過修改去年假設，降低二零二二年的預期入住率、房租及預期增長率，酒店樓宇的估值已計及COVID-19疫情的潛在影響，而貼現率已增加，反映COVID-19疫情導致的不明朗因素以及拖欠及不支付應收款項拖之風險。

(f) 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。此外，本年度之現金流量預測、增長率及貼現率因COVID-19疫情如何發展及演變以及財務市場波動的不明朗(包括本集團於新加坡及日本的酒店經營或會受擾中斷)而面臨更大之不確定性。

(g) 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、其他收益及虧損、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。

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	
截至二零二一年十二月三十一日止年度					
外部收入	42,153,163	-	7,565,613	-	49,718,776
按攤銷成本列賬的不良債務資產虧損	-	-	-	(4,664,622)	(4,664,622)
分部溢利／(虧損)	216,650	(33,613,464)	(52,329,996)	(5,980,599)	(91,707,409)
公司收入、收益或虧損					
— 其他					9,740
集中管理費用及融資成本					(21,199,674)
除所得稅開支前虧損					(112,897,343)

綜合財務報表附註

6. 經營分部資料(續)

(a) 可報告分部(續)

分部收入及業績(續)

	酒店業務經營			不良債務 資產管理	總計 港元
	新加坡 港元	印尼 港元	日本 港元	中國 港元	
截至二零二零年十二月三十一日止年度					
外部收入	43,851,953	-	13,763,471	-	57,615,424
按攤銷成本列賬的不良債務資產虧損	-	-	-	(14,581,039)	(14,581,039)
分部溢利/(虧損)	<u>7,637,943</u>	<u>(934,337)</u>	<u>(8,526,737)</u>	<u>(17,669,820)</u>	<u>(19,492,951)</u>
公司收入、收益或虧損 — 其他					166,842
集中管理費用及融資成本					(14,944,663)
出售於一家聯營公司的權益收益					10,909,956
可換股債券還款違約罰金					(7,583,400)
應佔一家聯營公司業績					<u>(13,730,964)</u>
除所得稅開支前虧損					<u>(44,675,180)</u>

分部業績指在未分配公司收入、公司融資成本、應佔一間聯營公司業績、出售於一家聯營公司的權益收益、可換股債券還款違約罰金及集中管理費用的情況下由各分部賺取/(扣除)的溢利/(虧損)。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。

6. 經營分部資料(續)

(a) 可報告分部(續)

分部資產

除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。

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
酒店業務經營		
新加坡	208,168,598	220,450,875
印尼	345,298,550	384,284,613
日本	47,252,622	104,856,876
不良債務資產管理		
中國	52,283,201	65,799,679
分部資產總額	653,002,971	775,392,043
未分配	29,600,696	53,684,432
綜合資產	682,603,667	829,076,475

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。

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
酒店業務經營		
新加坡	311,422,438	323,741,504
印尼	75,221,476	76,338,522
日本	3,926,257	6,110,366
不良債務資產管理		
中國	859,078	2,138,543
分部負債總額	391,429,249	408,328,935
未分配	70,472,896	78,111,690
綜合負債	461,902,145	486,440,625

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

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		
截至二零二一年十二月三十一日止年度						
添置物業、廠房及設備	638,465	-	351,441	-	-	992,906
出售物業、廠房及設備	463,196	-	-	-	-	463,196
添置使用權資產	-	-	-	-	1,842,251	1,842,251
物業、廠房及設備折舊	8,934,099	27,161	4,447,964	6,846	5,952	13,422,022
使用權資產攤銷	1,730,530	107,688	-	-	1,027,055	2,865,273
投資物業公平值變動收益	-	543,211	-	-	-	543,211
非流動資產減值虧損	-	33,000,421	43,782,268	-	-	76,782,689
利息收入	-	858	24	-	227	1,109
利息開支	11,073,756	-	6,485	-	12,127,587	23,207,828

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		
截至二零二零年十二月三十一日止年度						
添置物業、廠房及設備	49,753	-	1,169,995	-	-	1,219,748
添置使用權資產	1,248,107	-	-	-	-	1,248,107
物業、廠房及設備折舊	9,468,440	26,600	4,553,062	13,059	54,220	14,115,381
使用權資產攤銷	1,584,551	105,464	-	-	1,050,083	2,740,098
出售使用權資產收益	50,750	-	-	-	-	50,750
撤銷物業、廠房及設備	-	-	65,941	-	-	65,941
投資物業公平值變動收益	-	1,250,511	-	-	-	1,250,511
利息收入	-	1,334	21	-	197	1,552
利息開支	12,620,440	-	1,136	-	4,389,848	17,011,424

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	
	二零二一年	二零二零年
	港元	港元
酒店業務經營		
新加坡	203,402,151	213,788,400
印尼	345,298,550	384,284,613
日本	45,141,345	102,101,155
不良債務資產管理		
中國	5,239	11,816
未分配	2,883,774	2,121,759
	596,731,059	702,307,743

6. 經營分部資料(續)

(c) 收入分拆：

	酒店業務	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
主要地區市場		
新加坡	42,153,163	43,851,953
日本	7,565,613	13,763,471
中國	-	-
總計	49,718,776	57,615,424
主要服務及收入確認時間		
於某一時點		
銷售食品及飲料	8,747,171	13,546,843
其他	185,289	598,768
於一段時間內轉讓		
酒店客房服務	35,530,764	39,691,023
其他	928,735	872,622
酒店物業的租金收入(附註)	4,326,817	2,906,168
	49,718,776	57,615,424

附註：酒店物業的租金收入不屬於國際財務報告準則第15號的範圍內。因此，該業務的收入與於某一時點或於一段時間內轉移確認的來自客戶合約之收入分拆分開列示。

(d) 有關主要客戶的資料

自二零二一年第二季度起，位於新加坡的酒店大樓已被用作當地居民的隔離住宿。截至二零二一年十二月三十一日止年度，與新加坡政府簽訂的用作隔離住宿的合約確認收入28,470,679港元(二零二零年：23,705,116港元)。由於新加坡邊境措施發生變動，新加坡政府已於二零二一年十二月十四日提前終止了有關合約。

綜合財務報表附註

7. 按攤銷成本列賬的不良債務資產之收入及虧損

本集團的收入主要指酒店經營及不良債務資產的收入總額，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
酒店客房	35,530,764	39,691,023
餐飲	8,747,171	13,546,843
酒店物業的租金收入	4,326,817	2,906,168
其他(附註a)	1,114,024	1,471,390
	49,718,776	57,615,424

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
按攤銷成本列賬的不良債務資產利息收入	-	10,631,769
減：修正虧損(附註b)	(4,664,622)	(25,212,808)
	(4,664,622)	(14,581,039)

附註：

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

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	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
保險賠償收入	21,239	94,259
政府補貼及補助(附註)	4,648,352	5,121,000
來自銀行存款的利息收入	1,109	1,552
其他	2,421,961	1,191,593
	7,092,661	6,408,404

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僱傭補貼計劃、特別就業補貼、薪酬補貼計劃及政府補貼的育兒假期以及香港政府及日本政府支付的COVID-19相關補貼。該等補貼概無附帶任何未達成的條件或或然事項。

9. 其他收益及(虧損)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
出售物業、廠房及設備收益	29,892	-
出售使用權資產收益	-	50,750
出售於一家聯營公司的權益收益(附註19)	-	10,909,956
銀行借款修改收益	843,400	6,155,897
可換股債券還款違約罰金(附註33)	-	(7,583,400)
不良債務資產預期信貸虧損的虧損撥備	(1,282,838)	(1,886,506)
撇銷物業、廠房及設備	-	(65,941)
	(409,546)	7,580,756

10. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
銀行透支利息	3,316	100,794
銀行及其他借款的利息(附註a)	4,072,583	7,899,239
租賃負債的利息開支	127,127	98,565
可換股債券利息(附註33)	2,173,361	3,648,065
可換股債券罰金利息	9,858,420	657,228
非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額	16,234,807	12,403,891
利率掉期：現金流量對沖	6,973,021	4,607,533
	23,207,828	17,011,424

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。
- 截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，在建工程基本停工，概無借款成本被撥充資本。

綜合財務報表附註

11. 除所得稅開支前虧損

本集團的除所得稅開支前虧損乃經扣除下列項目：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
員工成本(不包括董事酬金(附註12(a)))		
工資及薪金	14,900,248	20,688,858
短期非貨幣福利	1,249,790	1,354,699
向界定供款計劃供款	1,996,236	2,295,501
	18,146,274	24,339,058
物業、廠房及設備折舊(計入行政開支)		
— 自有(附註16)	13,422,022	14,115,381
— 使用權資產(附註17)	2,865,273	2,740,098
	16,287,295	16,855,479
非流動資產減值虧損		
— 物業、廠房及設備(附註16)	57,913,916	—
— 回收至年內虧損的酒店物業減值虧損	18,868,773	—
	76,782,689	—
核數師酬金	1,550,000	1,300,000
已撇銷壞賬	451,707	64,083
法律及專業費用	5,072,307	4,748,357
經營租賃項下的最低租賃付款		
— 短期租賃開支	169,289	114,929
房產稅	2,293,478	1,023,359

12. 董事酬金及五名最高薪酬人士

(a) 董事酬金

	截至二零二一年十二月三十一日止年度									
	顏奕 港元	蕭柏濤 港元	湯木清 港元	陳素權 港元	黎瀛洲 港元 (附註a)	陸東全 港元 (附註b)	林建國 港元 (附註c)	張碩 港元 (附註d)	趙國明 港元 (附註e)	總計 港元
袍金	-	650,000	180,000	180,000	150,000	19,600	-	-	-	1,179,600
薪金、津貼及實物利益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
向界定供款計劃供款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計	-	650,000	180,000	180,000	150,000	19,600	-	-	-	1,179,600

	截至二零二零年十二月三十一日止年度									
	顏奕 港元	蕭柏濤 港元	顏奕萍 港元 (附註f)	湯木清 港元	陳素權 港元	黎瀛洲 港元	林建國 港元 (附註c)	張碩 港元 (附註d)	趙國明 港元 (附註e)	總計 港元
袍金	-	600,000	-	180,000	180,000	180,000	-	-	-	1,140,000
薪金、津貼及實物利益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
向界定供款計劃供款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計	-	600,000	-	180,000	180,000	180,000	-	-	-	1,140,000

附註：

- 黎瀛洲於二零二一年十月二十一日逝世。
- 陸東全先生於二零二一年十一月十二日獲委任。
- 林建國先生於二零二零年四月三日獲委任。
- 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。
- 顏奕萍女士於二零二零年四月三日辭任。

支付執行董事或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

截至二零二一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一名董事(二零二零年：一名董事)，其薪酬於附註12(a)中反映。截至二零二一年十二月三十一日止年度，餘下四名(二零二零年：四名)最高薪酬人士的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
薪金、津貼及實物利益	5,100,943	4,024,617
向界定供款計劃供款	221,119	266,429
	5,322,062	4,291,046

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	
	二零二一年	二零二零年
零至1,000,000港元	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	2	2

於截至二零二一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(二零二零年：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(二零二零年：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	
	二零二一年	二零二零年
零至1,000,000港元	2	2
1,000,001港元至1,500,000港元	2	2

13. 所得稅開支

由於本集團於本年度並無在香港產生任何應課稅溢利(二零二零年：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%(二零二零年：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(二零二零年：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(二零二零年：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%(二零二零年：33.59%)。本集團已就產生於日本的估計應課稅溢利計提日本利得稅撥備。

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	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
即期－新加坡企業所得稅		
－年內稅項	(2,602,538)	(2,903,826)
－過往年度(撥備不足)/超額撥備	(128,634)	370,478
	(2,731,172)	(2,533,348)
即期－日本企業所得稅		
－年內稅項	(5,026)	(5,158)
遞延稅項		
－本年度(附註31)	(135,803)	(1,089,190)
所得稅開支總額	(2,872,001)	(3,627,696)

綜合財務報表附註

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的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
除所得稅開支前虧損	(112,897,343)	(44,675,180)
按17%的新加坡企業所得稅稅率計算的稅項	19,192,548	7,594,781
附屬公司於其他司法權區經營之稅率不同之影響	8,343,822	(852,989)
不可扣稅開支的稅務影響	(7,987,331)	(1,535,654)
毋須課稅收入的稅務影響	430,339	3,390,381
應佔一家聯營公司業績的稅務影響	-	(2,265,609)
稅務寬免的影響	201,606	196,029
並未確認可扣減暫時差額之稅項影響	(1,774,699)	(1,861,656)
並未確認稅項虧損之稅項影響	(21,149,652)	(8,663,457)
過往年度(撥備不足)/超額撥備	(128,634)	370,478
所得稅開支	(2,872,001)	(3,627,696)

於二零二一年十二月三十一日，未使用稅項虧損可無限期結轉(二零二零年：無)。

14. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算得出：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
虧損		
計算每股基本虧損所用之虧損	(113,066,303)	(48,207,538)
可換股債券利息開支	2,173,361	3,648,065
	(110,892,942)*	(44,559,473)
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
計算每股攤薄虧損所用之普通股加權平均數	3,490,000,000	3,490,000,000

普通股乃按3,490,000,000股普通股(即截至二零二一年十二月三十一日止年度已發行股份數目)(二零二零年：3,490,000,000股普通股)計算得出。

* 由於每股攤薄虧損金額於計及可換股債券情況下有所減少，可換股債券對年內每股基本盈利具有反攤薄影響，故並無用作計算每股攤薄盈利。因此，每股攤薄虧損金額乃基於截至二零二一年十二月三十一日止年度的年內虧損113,065,281港元(二零二零年：48,207,538港元)及已發行普通股加權平均數3,490,000,000股(二零二零年：3,490,000,000股)計算。

15. 股息

董事建議不派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二零年：無)。

綜合財務報表附註

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								
於二零二零年一月一日	9,867,121	163,377,948	134,911,403	4,539,636	18,451,159	1,538,242	194,739,541	527,425,050
添置	-	29,276	1,125,100	26,158	39,214	-	-	1,219,748
撇銷	-	-	-	-	(70,651)	-	-	(70,651)
重估產生之調整	-	(25,283,260)	-	-	-	-	-	(25,283,260)
匯兌調整	47,029	3,261,290	3,648,401	76,839	330,755	50,189	(1,649,687)	5,764,816
於二零二零年十二月三十一日及二零二零年一月一日								
於二零二零年十二月三十一日	9,914,150	141,385,254	139,684,904	4,642,633	18,750,477	1,588,431	193,089,854	509,055,703
添置	-	60,498	-	-	932,408	-	-	992,906
出售	-	-	-	-	-	(463,196)	-	(463,196)
重估產生之調整	-	(21,166,264)	-	-	-	-	-	(21,166,264)
匯兌調整	(100,467)	(4,455,286)	(6,662,410)	(99,730)	(489,569)	(105,154)	(2,994,145)	(14,906,761)
於二零二一年十二月三十一日								
於二零二一年十二月三十一日	9,813,683	115,824,202	133,022,494	4,542,903	19,193,316	1,020,081	190,095,709	473,512,388
累計折舊								
於二零二零年一月一日	-	-	40,801,436	3,810,629	14,030,356	433,782	-	59,076,203
年內折舊支出	-	3,220,350	9,001,545	284,662	1,274,150	334,674	-	14,115,381
撇銷	-	-	-	-	(4,710)	-	-	(4,710)
重估撤回	-	(3,352,483)	-	-	-	-	-	(3,352,483)
匯兌調整	-	132,133	941,480	64,595	246,005	21,084	-	1,405,297
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日								
於二零二零年十二月三十一日	-	-	50,744,461	4,159,886	15,545,801	789,540	-	71,239,688
年內折舊支出	-	3,126,000	9,046,735	172,123	796,035	281,129	-	13,422,022
出售	-	-	-	-	-	(417,883)	-	(417,883)
重估撤回	-	(3,096,097)	-	-	-	-	-	(3,096,097)
減值虧損	-	-	24,913,495	-	-	14,251	32,986,170	57,913,916
匯兌調整	-	(29,903)	(2,321,671)	(72,523)	(296,770)	(50,508)	260,277	(2,511,098)
於二零二一年十二月三十一日								
於二零二一年十二月三十一日	-	-	82,383,020	4,259,486	16,045,066	616,529	33,246,447	136,550,548
賬面淨值								
於二零二零年十二月三十一日	9,914,150	141,385,254	88,940,443	482,747	3,204,676	798,891	193,089,854	437,816,015
於二零二一年十二月三十一日								
於二零二一年十二月三十一日	9,813,683	115,824,202	50,639,474	283,417	3,148,250	403,552	156,849,262	361,961,840

16. 物業、廠房及設備(續)

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，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。

於二零二一年十二月三十一日，艾華迪評估諮詢有限公司(「艾華迪」，合資格專業估值師，與本集團並無關連，持有獲認可相關專業資格，擁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。艾華迪認為彼等運用的估值技術及估計能反應當前市況，並已基於二零二一年十二月三十一日可得的資料計及COVID-19的影響。獨立估值師亦已強調，鑒於本集團運營所在各國家COVID-19疫情的長期性及嚴重性帶來的高度不確定性，及為應對疫情所採取的持續性措施，二零二一年十二月三十一日後估值可能面臨較正常市況下更為劇烈的波動。重估虧絀18,070,167港元(二零二零年：重估盈餘21,930,777港元)於扣除適用的遞延稅項開支205,384港元及回收至年內虧損的減值虧損18,868,773港元後自酒店物業重估儲備扣除之金額約為1,003,990港元(二零二零年：遞延稅項收入3,830,929港元計入酒店物業重估儲備之金額約為18,099,848港元)。倘未對樓宇進行重估，則於二零二一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63,897,810港元(二零二零年：80,396,176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。

16. 物業、廠房及設備(續)

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

於二零二一年十二月三十一日，賬面淨值約為133,156,270港元(二零二零年：140,861,089港元)的若干物業、廠房及設備已抵押予銀行以取得授予本集團的銀行融資(附註29)。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團因財務資源收緊令工程進度放緩。於二零二一年十二月三十一日，因工程進度延誤，管理層識別位於民丹的若干物業、廠房及設備以及使用權資產(附註17)出現減值跡象。本集團評估分配至民丹現金產生單位(「民丹現金產生單位」)的該等物業、廠房及設備以及使用權資產的可收回金額。

管理層倚賴艾華迪進行的估值以釐定民丹現金產生單位的可收回金額。民丹現金產生單位的可收回金額乃按公平值(扣除出售成本)與其使用價值兩者中的較高者計算基準釐定。與民丹現金產生單位有關的現金產生單位可收回金額乃按使用價值計算基準釐定。該計算方法採用現金流量預測，以董事批准的涵蓋一至四十三年期間(乃經參考民丹資產的可使用年期而評定)的最近期財務預測為基準。艾華迪認為其採用的估值技術與估計能夠反映當前市況，並已基於二零二一年十二月三十一日可得資料考慮到COVID-19疫情之影響。艾華迪亦特別指出，鑒於COVID-19疫情在本集團營運之各個國家的持續時間之高度不確定性，二零二一年十二月三十一日後的估值可能較正常市況波動更大。

現金流量預測的主要假設為有關貼現率、剩余工程成本、年度預測收入及增長率的假設。本集團採用稅前比率估計貼現率，而有關稅前比率反映目前市場對金錢時間價值及民丹現金產生單位特有風險的評估。預測期間內年度預測收入及增長率乃基於相同行業過往表現趨勢及市場發展預期。二零二一年民丹現金產生單位的現金流量預測使用的關鍵假設為貼現率9%。

民丹現金產生單位的可收回金額為161,781,200港元，低於其賬面值33,000,421港元。減值虧損已計入非流動資產減值虧損的損益中。除個別可收回金額超過其賬面值的使用權資產(附註17)外，減值虧損已按比例分配至汽車及在建工程類別，惟該等資產的賬面值額並無減損至低於其公平值減出售成本、使用價值及零之最高者。

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
於二零二零年一月一日	1,487,617	573,819	75,517,757	77,579,193
添置	-	1,248,107	-	1,248,107
攤銷	(1,050,083)	(151,513)	(1,538,502)	(2,740,098)
出售	-	(437,495)	-	(437,495)
匯兌調整	-	35,944	849,376	885,320
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	437,534	1,268,862	74,828,631	76,535,027
添置	1,842,251	-	-	1,842,251
攤銷	(1,027,055)	(256,725)	(1,581,493)	(2,865,273)
匯兌調整	-	(18,552)	(1,119,092)	(1,137,644)
於二零二一年十二月三十一日	1,252,730	993,585	72,128,046	74,374,361

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為租賃重續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未分割份額）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

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
於年初(第3級經常性公平值)	185,419,039	185,777,959
公平值變動	543,211	1,250,511
匯兌調整	(3,043,470)	(1,609,431)
於年末(第3級經常性公平值)	182,918,780	185,419,039

截至二零二一年及二零二零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。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團並無有關未來維修及保養之未撥備合約承擔。

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團投資物業的公平值乃按艾華迪所作出的估值計算得出。該估值師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	二零二一年	二零二零年
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價	範圍	範圍
— 每平方米	251港元 – 398港元	254港元 – 397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。截至二零二一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(二零二零年：無)。董事估計，於截至二零二一年及二零二零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. 於一家聯營公司的權益

誠如本公司日期為二零二零年十一月十二日的公告所披露，本集團與一名獨立第三方（「買方」）訂立股權轉讓協議，據此本集團有條件同意出售及買方有條件同意購買於珠海市康明德企業管理服務有限公司（「康明德」）之42.3%股權，代價為人民幣25,000,000元（相等於29,267,000港元）。於二零二零年十二月四日，於一家聯營公司權益之出售已完成，因出售康明德的所有先決條件均已達成。本集團不再持有康明德的任何普通股及康明德不再為本集團的聯營公司。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得出售一家聯營公司之收益10,909,956港元乃計算如下：

	港元
於二零二零年一月一日於一家聯營公司之權益的賬面值	31,285,205
於出售時應佔一家聯營公司之期內業績	(13,730,964)
匯兌調整	802,803
	<u>18,357,044</u>
現金代價	29,267,000
減：二零二零年十二月四日於一家聯營公司之權益	<u>18,357,044</u>
出售一家聯營公司之收益(附註9)	<u>10,909,956</u>

於出售日期，聯營公司中主要集團公司的詳情如下：

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 %	
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	於中國無經營
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	於中國無經營

綜合財務報表附註

19. 於一家聯營公司的權益(續)

有關聯營公司的財務資料概要(經任何會計政策差異調整後)披露如下：

	於二零二零年 一月一日至 二零二零年 十一月十二日 止期間 港元
收入	9,456,801
年內虧損	(34,499,519)
非控股權益應佔虧損	(2,038,611)
年內本集團應佔聯營公司的業績(不包括非控股權益)	(13,730,964)

20. 工程預付款

於二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日，工程預付款與印尼民丹島發展相關的工程合約預付款項有關。

21. 收購土地按金

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，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實體支付的可退還誠意金。

22. 酒店存貨

酒店存貨包括餐飲及其他消費品。

23. 分類為持作出售資產

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團透過佔有作為擔保物而持有的抵押品自不良債務人(附註24)獲得。於二零二一年十二月三十一日，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	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
於年初	10,823,641	10,192,222
匯兌調整	355,570	631,419
於年末	11,179,211	10,823,641

本集團於二零二一年十二月三十一日持有的收回資產估計市值約為人民幣9.1百萬元(相等於約11.1百萬港元)(二零二零年：人民幣9.4百萬元(相等於約11.2百萬港元))。此包括就本集團已透過法院訴訟獲得使用權或控制權，以全部或部分解除借款人的債務的零售店舖(附註24)。本集團的管理層已承諾制定出售收回物業的計劃，並預期於一年內完成出售。

24. 按攤銷成本計量的不良債務資產

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前聯營公司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良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	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
即期	40,879,592	54,695,537
非即期	-	-
	40,879,592	54,695,537

按攤銷成本計量的不良債務資產指來自不良貸款債務人的應收款項。借款人有責任根據相關貸款所載條款結付有關金額。按攤銷成本計量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資產的估計年期內將估計未來現金收入準確折現的利率。

24. 按攤銷成本計量的不良債務資產(續)

當不良債務資產的原合約現金流量經修訂且該修訂並無導致終止確認時，修訂收益或虧損乃按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計算。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：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
於年初	68,369,422	78,882,280
加：於年內確認的利息收入(附註7)	-	10,631,769
減：於年內確認的修正虧損淨值(附註7)	(4,664,622)	(25,212,808)
減：處置不良債務資產收取的出售所得款項	(9,396,647)	-
匯兌調整	1,999,829	4,068,181
不良債務資產總值	56,307,982	68,369,422
減：預期信貸虧損的虧損撥備	15,428,390	(13,673,885)
於年末	40,879,592	54,695,537

截至二零二一年十二月三十一日止年度，修正虧損淨值指不良債務資產的實際可收回性低於初始確認時的預期。

於二零二一年十二月三十一日確認預期信貸虧損的虧損撥備15,428,390港元(二零二零年：13,673,885港元)。預期信貸虧損的虧損撥備詳情載於綜合財務報表附註44(a)。

25. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
貿易應收款項(附註a)	3,824,756	6,338,904
合約資產(附註b)	3,968	21,858
預付款項	926,146	1,522,806
按金	1,284,975	1,474,236
其他應收款項	837,121	11,934,342
	6,876,966	21,292,146

(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	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
即日至30日	2,223,885	5,435,193
31日至60日	1,513,137	903,629
61日至90日	12,536	—
超過90日	75,198	82
	3,824,756	6,338,904

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	
	二零二一年	二零二零年
	港元	港元
以下各項所產生的合約資產：		
酒店業務	3,968	21,858

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。於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，合約資產的預期信貸虧損金額並不重大，且無計提撥備。本集團信貸政策以及應收賬款及合約資產產生之信貸風險的進一步詳情載於綜合財務報表附註44(a)。

26. 現金及現金等價物

	於十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	港元	港元
銀行及手頭現金	26,360,451	39,521,013

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違約記錄且信譽良好的銀行。

27. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
流動負債		
貿易應付款項(附註a)	726,522	1,559,674
合約負債(附註b)	767,095	770,274
應計費用及其他應付款項	9,579,312	11,676,675
應付工程款項	47,527,422	48,320,812
應付可換股債券利息	10,528,259	659,536
	69,128,610	62,986,971
非流動負債		
應付工程款項(附註c)	8,648,557	8,793,090

(a) 貿易應付款項

本集團通常自其供應商取得最多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	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
即日至30日	665,710	1,331,259
31日至60日	4,637	161,912
61日至90日	3,467	—
超過90日	52,708	66,503
	726,522	1,559,674

綜合財務報表附註

27. 貿易及其他應付款項(續)

(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	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
以下各項所產生的合約負債：		
酒店業務	767,095	770,274
合約負債變動		
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
於年初	770,274	2,520,420
年內確認於年初計入合約負債的收入		
導致合約負債減少	(15,942)	(2,520,420)
來自酒店經營活動的預收款項導致合約負債增加	12,763	770,274
於年末	767,095	770,274

(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。

28. 應付附屬公司一名非控股股東及一名董事款項

	於十二月三十一日	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
應付附屬公司一名非控股股東款項(附註a)	8,537,621	8,680,300
應付一名董事款項(附註b)	10,251,007	30,850,065

附註：

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

29. 計息銀行及其他借款

	於十二月三十一日	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
即期		
有抵押		
— 於一年內到期償還的銀行借款 (附註)	188,732,366	189,959,531
— 於一年內到期償還其他借款	303,854	102,952
	189,036,220	190,062,483
非即期		
有抵押		
— 於一年後到期償還的銀行借款	98,095,270	108,182,519
— 於一年後到期償還的其他借款	981,681	1,399,994
	99,076,951	109,582,513
	288,113,171	299,644,996

附註：循環貸款179,114,900港元(二零二零年：181,818,100港元)須每1、3或6個月重續。銀行借款286,827,636港元須於二零二三年一月重續及再融資。

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(二零二零年：1.75厘至2厘)的年息計息。實際利率介乎0.67厘至3.42厘(二零二零年：介乎0.67厘至3.42厘)。本集團已訂立四份利率掉期合約(二零二零年：一份)，以對沖按浮動利率計息的銀行借款的利率風險(附註32)。

本集團的銀行融資及計息銀行借款以下列各項作擔保：

- 抵押本集團於二零二一年十二月三十一日賬面淨值約為133,156,270港元(二零二零年：140,861,089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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，日本政策金融公庫(日本政府全資擁有的一家公眾公司)授予一筆商業貸款。其他借款按0.46厘至1.36厘(二零二零年：0.46厘至1.36厘)的年息計息。個人擔保由本公司附屬公司的一名董事提供。

綜合財務報表附註

29. 計息銀行及其他借款(續)

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，即期及非即期銀行及其他借款總額的還款時間表如下：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
按要求或一年內	189,036,220	190,062,483
一年以上但不超過兩年	98,375,750	8,362,590
兩年以上但不超過五年	701,201	101,219,923
	288,113,171	299,644,996

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市場總值有關的契諾後方可獲得，其須維持在不少於報告期末未償還計息銀行借款餘額的特定比率。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綜合財務報表附註44(b)。董事意識到，由於本集團未能滿足若干財務標準，其中計算依據是本集團於二零二一年十二月三十一日的財務報表所載財務資料，因此本集團在技術上已違反一家銀行之銀行契諾。

30. 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
於二零二一年十二月三十一日			
不遲於一年	1,173,700	87,215	1,086,485
超過一年但不超過兩年	550,267	23,059	527,208
超過兩年但不超過五年	339,186	16,604	322,582
	2,063,153	126,878	1,936,275
於二零二零年十二月三十一日			
不遲於一年	624,180	24,620	599,560
超過一年但不超過兩年	172,293	16,258	156,035
超過兩年但不超過五年	516,598	48,610	467,988
	1,313,071	89,488	1,223,583

31. 遞延稅項負債

年內已確認遞延稅項負債及變動詳情如下：

	酒店 物業重估 港元	投資物業重估 港元	不良債務 資產的未變現 (收入)/開支 港元	總計 港元
於二零二零年一月一日	(14,761,502)	(10,294,220)	772,317	(24,283,405)
年內自損益扣除(附註13)	-	(312,628)	(776,562)	(1,089,190)
計入其他全面收益	3,830,929	-	-	3,830,929
匯兌調整	(452,516)	77,907	4,245	(370,364)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	(11,383,089)	(10,528,941)	-	(21,912,030)
年內自損益扣除(附註13)	-	(135,803)	-	(135,803)
計入其他全面收益	205,384	-	-	205,384
匯兌調整	442,389	171,994	-	614,383
於二零二一年十二月三十一日	(10,735,316)	(10,492,750)	-	(21,228,066)

綜合財務狀況表的對賬情況

	於十二月三十一日	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
遞延稅項負債	(21,228,066)	(21,912,030)

於二零二一年十二月三十一日，由於中國及日本附屬公司的未來溢利流的不可預知性，因此並無就分別為7,121,801港元及8,447,696港元的未使用稅項虧損確認遞延稅項資產。中國附屬公司及日本附屬公司的稅項虧損將分別於五年及十年內屆滿。

綜合財務報表附註

32. 衍生金融工具

衍生金融工具指本集團持有的四份(二零二零年：一份)利率掉期合約，合約期限為兩年，於二零二三年五月十一日(二零二零年：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：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
利率掉期	2,557,956	4,311,676
減：即期部分	398,603	4,311,676
非即期部分	2,159,353	-

於二零二一年十二月三十一日，尚未完成的利率掉期合約的名義值約為286,827,636港元(二零二零年：298,142,050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2.62%(二零二零年：2.1%)。於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行借款按3.85%(二零二零年：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。

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
於年初	4,311,676	4,394,641
對沖的公平值虧損	5,281,342	4,470,641
年內結算(附註10)	(6,973,021)	(4,607,533)
匯兌調整	(62,041)	53,927
於年末	2,557,956	4,311,676

33. 可換股債券

	於十二月三十一日			
	二零二一年		二零二零年	
	負債部分 港元	權益轉換部分 港元	負債部分 港元	權益轉換部分 港元
二零一五年可換股債券(附註a)	32,861,400	10,698,249	32,861,400	10,698,249
二零二零年可換股債券(附註b)	13,635,121	14,342,489	11,461,760	14,342,489
	46,496,521	25,040,738	44,323,160	25,040,738

33. 可換股債券 (續)

(a) 二零一五年可換股債券

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(「二零一五年可換股債券」)。該項認購已於二零一五年十一月三十日完成，及本集團已發行二零一五年可換股債券。

二零一五年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。

二零一五年可換股債券包含負債及權益部分。二零一五年可換股債券之負債部分於發行日期之公平值乃由艾華迪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。二零一五年可換股債券按固定年利率0.01厘計息，須每年期末支付。權益部分計入「可換股債券儲備」項下之權益內。於到期日及二零二零年十二月三十一日，概無二零一五年可換股債券已轉換為本集團普通股。

於二零二一年十二月三十一日，本公司仍在與本金額為25,278,000港元的二零一五年可換股債券(於二零二零年十一月三十日到期後仍未獲行使)的債券持有人就償還期進行磋商以作進一步償還安排。根據相關可換股債券認購協議，本集團須就可換股債券的還款違約向債券持有人支付罰金7,583,400港元。餘額32,861,400港元為無擔保、按年息30%計息及按要求償還。

根據相關可換股債券認購協議，倘二零一五年可換股債券於到期日未贖回，二零一五年可換股債券附有的轉換權將重新有效及／或繼續可予行使，直至有關二零一五年可換股債券的應付款項已全數由債券持有人妥為收取時業務結束之日止，儘管有關二零一五年可換股債券的應付款項應全數由債券持有人於有關轉換日期前收取或轉換期於該相關轉換日期前可能已過期。因此，儘管二零一五年可換股債券已於二零二零年十一月三十日到期，但並未終止確認。

年內二零一五年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
於二零二零年一月一日	22,547,249	10,698,249	33,245,498
年內實際利息開支	2,733,059	—	2,733,059
二零一五年可換股債券應計利息開支	(2,308)	—	(2,308)
可換股債券還款違約罰金	7,583,400	—	7,583,400
於二零二零年十二月三十一日、 二零二一年一月一日及 二零二一年十二月三十一日	32,861,400	10,698,249	43,559,649

截至二零二零年十二月三十一日止年度，二零一五年可換股債券的利息開支乃採用實際利率法，對負債部分應用實際利率約13.37%計算得出。

33. 可換股債券(續)

(b) 二零二零年可換股債券

於二零二零年六月二十一日，本集團與吳明哲先生訂立一份認購協議，以發行本金總額為25,128,000港元之五年期可換股債券(「二零二零年可換股債券」)。該項認購已於二零二零年七月十七日完成，及本集團已發行二零二零年可換股債券。

二零二零年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二零二五年七月十七日到期日前七天當日止隨時選擇按每股0.036港元之價格(可作反攤薄調整)轉換為本公司之新股份。

二零二零年可換股債券包含負債及權益部分。二零二零年可換股債券之負債部分於發行日期之公平值乃由國際評估有限公司(為合資格專業估值師，與本集團並無關連)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18.96厘。二零二零年可換股債券不計利息。權益部分計入「可換股債券儲備」項下之權益內。根據認購協議條款，本公司可能於二零二零年十二月三十一日前任何時間透過向二零二零年可換股債券持有人發出至少五個工作日的提前書面通知贖回二零二零年可換股債券。於二零二一年十二月三十一日，概無二零二零年可換股債券已轉換為本集團普通股或由本公司回購。

	負債部分 港元	權益轉換部分 港元	總計 港元
於二零二零年一月一日	-	-	-
發行二零二零年可換股債券	10,647,926	14,480,074	25,128,000
資本化交易成本	(101,172)	(137,585)	(238,757)
年度實際利息開支	915,006	-	915,006
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	11,461,760	14,342,489	25,804,249
年度實際利息開支	2,173,361	-	2,173,361
於二零二一年十二月三十一日	13,635,121	14,342,489	27,977,610

34. 股本

	於十二月三十一日			
	二零二一年 港元	二零二零年 港元		
法定：				
50,000,000,000股(二零二零年：50,000,000,000股)每股面值 0.001港元(二零二零年：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(二零二零年：3,490,000,000股)每股面值 0.001港元(二零二零年：0.001港元)的普通股	3,490,000	3,490,000		
已發行股本變動如下：				
	二零二一年		二零二零年	
	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

35. 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	總計 港元
於二零二零年一月一日	333,122,249	10,698,249	(104,850,013)	238,970,485
年度虧損及全面收益總額	-	-	(41,784,032)	(41,784,032)
發行可換股債券(附註33(b))	-	14,342,489	-	14,342,489
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	333,122,249	25,040,738	(146,634,045)	211,528,942
年度虧損及全面收益總額	-	-	(20,505,248)	(20,505,248)
於二零二一年十二月三十一日	333,122,249	25,040,738	(167,139,293)	191,023,694

綜合財務報表附註

36. 關聯方交易

(i) 本集團主要管理人員的薪酬(包括綜合財務報表附註12所載的董事酬金)如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
薪金、津貼及實物利益	5,750,943	5,332,562
向界定供款計劃供款	221,119	266,429
	5,972,062	5,598,991

(iii) 與關聯方的結餘詳情於綜合財務報表附註28披露。

(iv) 誠如綜合財務報表附註29所披露，本集團的其他借款由本公司附屬公司的一名董事提供擔保，而該董事亦為本集團的主要管理人員。

37. 經營租賃安排

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。

於二零二一年十二月三十一日，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	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
一年內	4,539,015	4,769,289
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,038,635	2,115,415
	5,577,650	6,884,704

38. 資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有以下資本承擔：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
已授權但未訂約，有關物業、廠房及設備	58,327,450	59,302,208
已訂約但未撥備，有關物業、廠房及設備	15,258,931	15,598,718

39. 或然負債

於報告期末，本集團管理層並不知悉本集團面臨任何重大申索。

40. 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	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
綜合現金流量表內的現金及現金等價物	26,360,451	39,521,013
重大非現金交易如下：		
投資活動		
透過融資租賃收購使用權資產	-	1,010,689

綜合財務報表附註

40. 現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生負債的對賬：

	租賃負債 (附註30) 港元	應付可換股 債券利息 (附註27) 港元	衍生金融 工具 (附註32) 港元	應付一名 董事款項 (附註28) 港元	計息銀行及 其他借款 (附註29) 港元	可換股債券 (附註33) 港元	總計 港元
於二零二一年一月一日	1,223,583	659,536	4,311,676	30,850,065	299,644,996	44,323,160	381,013,016
現金流量變動：							
還款	-	-	-	(22,021,406)	-	-	(22,021,406)
償還銀行貸款	-	-	-	-	(7,868,407)	-	(7,868,407)
償還租賃負債	(1,133,416)	-	-	-	-	-	(1,133,416)
租賃負債的利息開支	(111,842)	-	-	-	-	-	(111,842)
已付利息	-	-	(6,973,021)	-	(2,326,819)	-	(9,299,840)
融資現金流量變動總額：	(1,245,258)	-	(6,973,021)	(22,021,406)	(10,195,226)	-	(40,434,911)
匯兌調整：	(11,428)	-	(62,041)	1,422,348	(4,569,099)	-	(3,220,220)
其他變動：							
利息開支	127,127	9,858,420	6,973,021	-	4,075,899	2,173,361	23,207,828
銀行借款的修訂收益	-	-	-	-	(843,399)	-	(843,399)
透過其他全面收益進行現金流 對沖的收益	-	-	(1,691,679)	-	-	-	(1,691,679)
租賃負債增加	1,842,251	-	-	-	-	-	1,842,251
其他	-	10,303	-	-	-	-	10,303
其他變動總額	1,969,378	9,868,723	5,281,342	-	3,232,500	2,173,361	22,525,304
於二零二一年十二月三十一日	1,936,275	10,528,259	2,557,956	10,251,007	288,113,171	46,496,521	359,883,189

40. 現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生負債的對賬：(續)

	租賃負債 (附註30) 港元	應付可換股 債券利息 (附註27) 港元	衍生金融 工具 (附註32) 港元	應付一名 董事款項 (附註28) 港元	計息銀行及 其他借款 (附註29) 港元	可換股債券 (附註33) 港元	總計 港元
於二零二零年一月一日	1,865,601	-	4,394,641	59,609,880	301,067,464	22,547,249	389,484,835
現金流量變動：							
還款	-	-	-	(32,077,745)	-	-	(32,077,745)
其他借款所得款項	-	-	-	-	1,452,892	-	1,452,892
償還銀行貸款	-	-	-	-	(2,090,624)	-	(2,090,624)
發行可換股債券的所得款項淨額	-	-	-	-	-	24,889,243	24,889,243
償還租賃負債	(1,190,183)	-	-	-	-	-	(1,190,183)
租賃負債的利息開支	(96,016)	-	-	-	-	-	(96,016)
已付利息	-	-	(4,607,533)	-	(6,485,454)	-	(11,092,987)
融資現金流量變動總額：	(1,286,199)	-	(4,607,533)	(32,077,745)	(7,123,186)	24,889,243	(20,205,420)
匯兌調整：	23,170	-	53,927	3,317,930	3,856,582	-	7,251,609
其他變動：							
利息開支	98,565	659,536	4,607,533	-	8,000,033	3,645,757	17,011,424
銀行借款的修訂收益	-	-	-	-	(6,155,897)	-	(6,155,897)
透過其他全面收益進行現金流 對沖的收益	-	-	(136,892)	-	-	-	(136,892)
租賃負債增加	748,117	-	-	-	-	-	748,117
償還租賃負債	(225,671)	-	-	-	-	-	(225,671)
可換股債券還款違約罰金	-	-	-	-	-	7,583,400	7,583,400
可換股債券的權益部分	-	-	-	-	-	(14,342,489)	(14,342,489)
其他變動總額	621,011	659,536	4,470,641	-	1,844,136	(3,113,332)	4,481,992
於二零二零年十二月三十一日	1,223,583	659,536	4,311,676	30,850,065	299,644,996	44,323,160	381,013,016

40. 現金流量表附註(續)

(c) 租賃現金流出總額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
屬於營運現金流量	169,289	114,929
屬於融資現金流量	1,245,258	1,286,199
	1,414,547	1,401,128

該等款項與以下各項有關：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
已付租賃租金	1,414,547	1,307,141
購買融資租賃項下的汽車	-	93,987
	1,414,547	1,401,128

41. 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
廣西恒和智達資產管理 有限公司	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

42. 非控股權益

於二零二一年十二月三十一日的非控股權益總額為2,660,283港元(二零二零年:5,475,041港元),其中PT Hang Huo Investment應佔2,387,443港元(二零二零年:4,674,108元)及PT Hang Huo International應佔822,295港元(二零二零年:827,760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,及下列資料為公司間對銷前的金額:

	PT Hang Huo Investment		PT Hang Huo International	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二零年 港元
截至十二月三十一日止年度				
收入	-	-	-	-
年內(虧損)/溢利	(33,815,839)	(1,329,645)	80,763	110,340
全面收益總額	(35,043,024)	(1,932,985)	(54,660)	41,533
分配予非控股權益的(虧損)/溢利	(2,705,267)	(106,372)	8,076	11,034
截至十二月三十一日止年度				
經營活動所用現金流量	(34,034,078)	(6,062,685)	719	(10,750)
投資活動所用現金流量	33,028,439	(1,012,231)	-	-
融資活動(所用)/所得現金流量	602,651	772,108	-	-
現金流出淨額	(402,988)	(6,302,808)	719	(10,750)
於十二月三十一日				
流動資產	2,729,591	3,188,164	2,249,978	2,288,316
非流動資產	314,711,062	353,479,979	19,655,146	19,872,290
流動負債	(277,410,660)	(281,428,260)	(11,379,953)	(11,570,133)
非流動負債	(16,646,667)	(16,813,533)	(2,302,225)	(2,312,867)
資產淨值	23,383,326	58,426,350	8,222,946	8,277,606
累計非控股權益	1,870,666	4,674,108	822,295	827,760

43. 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	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
金融資產		
按攤銷成本計量：		
按攤銷成本計量的不良債務資產	40,879,592	54,695,537
貿易應收款項	3,824,756	6,338,904
按金及其他應收款項	2,122,096	13,408,578
現金及現金等價物	26,360,451	39,521,013
總計	73,186,895	113,964,032
金融負債		
按攤銷成本計量的金融負債：		
貿易應付款項	726,522	1,559,674
應計費用及其他應付款項	76,283,550	69,450,113
應付附屬公司一名非控股股東款項	8,537,621	8,680,300
應付一名董事款項	10,251,007	30,850,065
計息銀行及其他借款，有抵押	288,113,171	299,644,996
租賃負債	1,936,275	1,223,583
可換股債券	46,496,521	44,323,160
總計	432,344,667	455,731,891
衍生金融工具：		
利率掉期	2,557,956	4,311,676
總計	434,902,623	460,043,567

43. 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、貿易及其他應收款項、不良債務資產、貿易及其他應付款項、計息銀行及其他借款、應付附屬公司一名非控股股東款項及應付一名董事款項以及可換股債券。

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經考慮當前利率及可觀察收益率曲線後於報告期末收取或支付以終止掉期的本集團現值的估計金額。

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數據的相對可靠性，將金融負債劃分為三級。公平值等級分為以下各級：

- 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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團於綜合財務狀況表的金融工具約2,557,956港元(二零二零年：4,311,676港元)分類為公平值等級的第2級。

截至二零二一年及二零二零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。

44. 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、按攤銷成本計量的不良債務資產、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。於二零二一年十二月三十一日，應收五大債務人的貿易應收款項佔貿易應收款項總額的85%（二零二零年：87%），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73%（二零二零年：73%）。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。鑒於本集團過往未錄得任何重大信貸虧損，管理層認為預期信貸虧損撥備並不重大。因此，年內無須就貿易應收款項及合約資產計提減值撥備。

於二零二一年十二月三十一日

	預期信貸虧損率	賬面總額 港元	虧損撥備 港元
即期	–	3,740,990	–
逾期1個月內	3%	12,536	376
逾期1至3個月	3%	23,917	718
逾期3至12個月	10%	51,281	5,128
總計		3,828,724	6,222

44. 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)

於二零二零年十二月三十一日

	預期信貸虧損率	賬面總額 港元	虧損撥備 港元
即期	—	6,360,680	—
逾期1個月內	3%	—	—
逾期1至3個月	3%	—	—
逾期3至12個月	10%	82	8
總計		6,360,762	8

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。

按攤銷成本計量的不良債務資產

本集團持有按攤銷成本計量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。

尤其是，按攤銷成本計量的不良債務資產面臨的風險主要包括估值風險、確權風險及一定程度的信貸風險。管理層的估計現金流量預測將根據若干風險評估的結果進行調整。

(i) 估值風險

估值風險為實際結果與本集團管理按攤銷成本計量的不良債務資產所運用的估值假設的偏差所造成不利影響的風險，偏差來源於包括未來估計現金流、回收期、處置成本等各類因素。本集團採取的減輕估值風險的措施包括：

- 對交易涉及的相關各方(包括債務人和擔保人)、已質押之抵押品等進行調查；及
- 在進行估值及審閱與實際結果的偏差時對貼現率以及處置成本採用較為保守的估計。

44. 財務風險管理 (續)

(a) 信用風險 (續)

按攤銷成本計量的不良債務資產 (續)

(ii) 確權風險

確權風險指由於抵押品被另一原告扣押等不可預測情形導致申索的法定權利部份或全部喪失，從而使可回收金額減少而引起損失的風險。本集團所採取的減輕確權風險的措施包括設立重大事件報告制度，以確保在若干風險要素出現時採取及時的追索行動並加強與律師及法院的溝通以加快法律進程。

不良債務資產於二零二一年十二月三十一日的預期信貸虧損的虧損撥備已基於艾華迪所進行的估值作出估計。

下表提供有關本集團面臨的信貸風險及按攤銷成本計量的不良債務資產面臨的預期信貸虧損的資料：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
於年初	13,673,885	11,000,000
預期信貸虧損轉回 (附註9)	(2,347,443)	—
預期信貸虧損的虧損撥備 (附註9)	3,630,281	1,886,506
匯兌調整	471,667	787,379
於年末 (附註24)	15,428,390	13,673,885

44. 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。

二零二一年	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	726,522	726,522	726,522	-	-
應計費用及其他應付款項	76,283,550	76,283,550	67,634,993	8,648,557	-
應付附屬公司一名非控股股東款項	8,537,621	8,537,621	8,537,621	-	-
應付一名董事款項	10,251,007	10,251,007	10,251,007	-	-
計息銀行及其他借款	288,113,171	293,628,921	192,989,055	100,639,866	-
租賃負債	1,936,275	2,063,153	1,173,700	889,453	-
可換股債券	46,496,521	57,989,400	32,861,400	25,128,000	-
非衍生工具總額	432,344,667	449,480,174	314,174,298	135,305,876	-

二零二一年	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）	(5,985,922)	(5,985,922)	-
利率掉期－現金流量對沖流出	8,543,878	8,543,878	-
衍生工具總額	2,557,956	2,557,956	-

44. 財務風險管理 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

二零二零年	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	1,559,674	1,559,674	1,559,674	-	-
應計費用及其他應付款項	69,450,113	69,450,113	60,657,023	8,793,090	-
應付附屬公司一名非控股股東款項	8,680,300	8,680,300	8,680,300	-	-
應付一名董事款項	30,850,065	30,850,065	30,850,065	-	-
計息銀行及其他借款	299,644,996	309,595,955	194,397,018	115,198,937	-
租賃負債	1,223,583	1,313,071	624,180	688,891	-
可換股債券	44,323,160	57,989,400	32,861,400	25,128,000	-
非衍生工具總額	455,731,891	479,438,578	329,629,660	149,808,918	-
衍生工具					
二零二零年		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	
利率掉期－現金流量對沖(流入)		(3,950,905)	(3,950,905)	-	-
利率掉期－現金流量對沖流出		8,262,581	8,262,581	-	-
衍生工具總額		4,311,676	4,311,676	-	-

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。

44. 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	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
名義金額	287,246,271	298,142,050
衍生金融工具的賬面值		
— 負債	2,557,956	4,311,676

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。

44. 財務風險管理(續)

(c) 利率風險(續)

(i) 利率風險對沖(續)

下表載列利率風險的對沖儲備對賬，並列示對沖關係的有效性：

	二零二一年 港元	二零二零年 港元
於年初	4,311,676	4,394,641
於其他全面收益確認的現金流量對沖的有效部分		
其他全面收益	5,281,342	4,470,641
於損益確認的金額	(6,973,021)	(4,607,533)
匯兌調整	(62,041)	53,927
於年末	2,557,956	4,311,676

對沖儲備的全部結餘均與持續對沖有關。截至二零二一年及二零二零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。

(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			
	二零二一年		二零二零年	
	實際利率	港元	實際利率	港元
	%		%	
定息借款：				
計息銀行借款	3.85	286,827,636	3.85	298,142,050
其他借款	0.46	1,285,535	0.46	1,502,946
租賃負債	3.96 – 6.69	1,936,275	3.96 – 6.69	1,223,583
可換股債券	18.96 – 30	46,496,521	18.96 – 30	44,323,160
借款總額		336,545,967		345,191,739
定息借款佔借款總額百分比		100%		100%

44. 財務風險管理 (續)

(d) 外匯風險

本集團的外匯風險主要來自以本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、印尼盾、日圓及人民幣結算，該等貨幣為該等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。

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	
	二零二一年	二零二零年
	對權益其他部分 的影響 港元	對權益其他部分 的影響 港元
新加坡元兌港元：		
升值1%	(353,250)	(375,500)
貶值1%	353,250	375,500
印尼盾兌港元：		
升值1%	1,564,337	1,418,158
貶值1%	(1,564,337)	(1,418,158)
日圓兌港元：		
升值5%	951,436	1,132,600
貶值5%	(951,436)	(1,132,600)
人民幣兌港元：		
升值6%	3,451,894	3,800,211
貶值6%	(3,451,894)	(3,800,211)

45. 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，債務淨額界定為應付附屬公司一名非控股股東及一名董事款項、計息銀行及其他借款、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	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元
應付附屬公司一名非控股股東款項	8,537,621	8,680,300
應付一名董事款項	10,251,007	30,850,065
計息銀行及其他借款	288,113,171	299,644,996
租賃負債	1,936,275	1,223,583
可換股債券	46,496,521	44,323,160
減：現金及現金等價物	(26,360,451)	(39,521,013)
債務淨額	328,974,144	345,201,091
權益總額	220,701,522	342,635,850
債務淨額對權益比率	149%	101%

綜合財務報表附註

46. 控股公司於二零二一年十二月三十一日之財務狀況表

附註	二零二一年 港元	二零二零年 港元
非流動資產		
物業、廠房及設備	13,925	19,879
使用權資產	1,252,730	437,534
於附屬公司之權益	59,500,080	39,000,080
非流動資產總值	60,766,735	39,457,493
流動資產		
按金、預付款及其他應收款項	350,460	350,460
應收附屬公司款項	211,891,163	241,184,887
應收一名董事款項	32,032,412	29,271,612
現金及現金等價物	837,346	882,865
流動資產總值	245,111,381	271,689,824
流動負債		
應付附屬公司款項	51,149,883	48,877,240
應計費用及其他應付款項	12,411,755	2,484,451
租賃負債	932,769	443,524
可換股債券	32,861,400	32,861,400
流動負債總額	97,355,807	84,666,615
流動資產淨值	147,755,574	187,023,209
資產總值減流動負債	208,522,309	226,480,702
非流動負債		
租賃負債	373,494	-
可換股債券	13,635,121	11,461,760
非流動負債總額	14,008,615	11,461,760
資產淨值	194,513,694	215,018,942
權益		
股本	3,490,000	3,490,000
儲備	191,023,694	211,528,942
權益總額	194,513,694	215,018,942

代表董事會

顏奕

拿督蕭柏濤

47. COVID-19的影響

COVID-19疫情影響了全球幾乎所有國家，致使各國政府頒佈了關閉邊境、停工停產、關閉工作場所、控制出行及其他措施，並為經濟帶來難以預測的挑戰及增添了不確定性。COVID-19影響了酒店業務行業的財務表現及狀況，包括酒店業務的房租及入住率、民丹度假村業務的工程進度，及酒店樓宇及投資物業的公平值。本公司董事持續評估COVID-19流行病對本集團所運營業務的影響。視乎COVID-19流行病的持續時間及對經濟活動的持續負面影響，本集團於二零二二年可能錄得進一步負面業績及流動資金限制，及其資產可能產生額外減值。

由於全球COVID-19形勢於該等財務報表獲授權刊發日期仍然起伏不定，本集團無法合理確定COVID-19中斷其運營及對截至二零二二年十二月三十一日止財政年度的財務表現可能造成的影響的確切程度。倘形勢仍超出管理層的當前預期，本集團資產於隨後的財政期間可能面臨進一步撇減。

物業詳情

位於印尼之投資物業

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	二零四六年	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%
- 物業用途：酒店經營

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%
- 物業用途：酒店經營

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
- 於二零二一年十二月三十一日之竣工階段：約73%
- 預期竣工：二零二三年末
- 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（摘錄於經已審核發佈的財務報表）之概要載述如下：

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二一年 港元	二零二零年 港元	二零一九年 港元 (經重列)	二零一八年 港元	二零一七年 港元
收入	49,718,776	57,615,424	55,235,432	60,628,594	66,017,970
除所得稅開支前(虧損)/溢利	(112,897,343)	(44,675,180)	(64,671,098)	2,111,346	19,504,567
年度(虧損)/溢利	(115,769,344)	(48,302,876)	(67,620,770)	(3,052,772)	11,158,502
年度全面收益總額	(121,934,328)	(62,678,176)	(58,701,091)	(26,498,557)	24,649,183

	於十二月三十一日				
	二零二一年 港元	二零二零年 港元	二零一九年 港元 (經重列)	二零一八年 港元	二零一七年 港元
總資產	682,603,667	829,076,475	891,927,310	1,027,779,008	866,760,665
總負債	(461,902,145)	(486,440,625)	(500,955,773)	(578,106,380)	(390,589,519)
非控股權益	(2,660,283)	(5,475,041)	(5,625,527)	(5,511,263)	(5,646,750)
	218,041,239	337,160,809	385,346,010	444,161,365	470,524,396

附註：

本集團截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年的綜合業績以及於二零二零年及二零二一年十二月三十一日的綜合資產及負債載列於本年報第63頁至第65頁。

上述概要並不構成經審核財務報表的一部分。