

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，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公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。

Link Holdings Limited

華星控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8237)

截至二零二四年十二月三十一日止年度 全年業績公告

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。

華星控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，其根據香港審計準則對本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(「二零二四年年度業績」)進行審計，並謹此公佈二零二四年年度業績。

* 僅供識別

本公告載有本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零二四年年度報告」)全文，符合聯交所GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)有關二零二四年年度業績初步公告所附資料的相關規定。本年度業績公告已經本公司審核委員會審閱。

承董事會命
華星控股有限公司
行政總裁兼執行董事
賀丁丁

香港，二零二五年三月二十八日

於本公告日期，執行董事為賀丁丁先生及呂天舜先生；非執行董事為黃俊雄先生、趙公直先生、高兆元先生及袁禮謙先生；以及獨立非執行董事為陳慧琪女士、何升偉先生及鄧照明先生。

本公告的資料乃遵照聯交所GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公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，本公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，足以令本公告所載任何陳述或本公告產生誤導。

本公告自刊發日期起將在聯交所網站www.hkexnews.hk之「最新上市公司公告」網頁內登載最少七日，亦將在本公司網站www.irasia.com/listco/hk/linkholdings內刊載。

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聯交所 **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或本報告產生誤導。

目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	5
企業管治報告	16
董事及高級管理層履歷詳情	29
董事會報告	34
獨立核數師報告	50
綜合全面收益表	53
綜合財務狀況表	54
綜合權益變動表	56
綜合現金流量表	58
綜合財務報表附註	60
物業詳情	139
財務概要	140

公司資料

董事會

執行董事

賀丁丁先生(行政總裁)
呂天舜先生

非執行董事

趙公直先生
黃俊雄先生(主席)
高兆元先生(於二零二四年三月一日獲委任)
袁禮謙先生(於二零二五年一月六日獲委任)

獨立非執行董事

陳慧琪女士
陳素權先生(於二零二五年一月六日辭任)
劉璐女士(於二零二四年三月一日辭任)
譚美珠女士(於二零二五年一月六日辭任)
湯木清先生(於二零二四年二月二十三日退任)
何升偉先生(於二零二四年三月一日獲委任)
鄧照明先生(於二零二五年一月六日獲委任)

公司秘書

林海琪女士，HKICPA

合規主任

呂天舜先生

審核委員會

譚美珠女士(主席)(於二零二五年一月六日終止擔任)
鄧照明先生(主席)(於二零二五年一月六日獲委任)
陳慧琪女士
劉璐女士(於二零二四年三月一日終止擔任)
陳素權先生(於二零二五年一月六日終止擔任)
何升偉先生(於二零二四年三月一日獲委任)

薪酬委員會

陳慧琪女士(主席)
劉璐女士(於二零二四年三月一日終止擔任)
譚美珠女士(於二零二五年一月六日終止擔任)
陳素權先生(於二零二五年一月六日終止擔任)
何升偉先生(於二零二四年三月一日獲委任)
鄧照明先生(於二零二五年一月六日獲委任)

提名及企業管治委員會

黃俊雄先生(主席)(於二零二四年三月一日獲委任)
陳慧琪女士
陳素權先生(於二零二五年一月六日終止擔任)
譚美珠女士(於二零二五年一月六日終止擔任)
鄧照明先生(於二零二五年一月六日獲委任)
趙公直先生(主席)(於二零二四年三月一日終止擔任)

註冊辦事處

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

公司資料

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
夏慤道 16 號
遠東金融中心 17 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二零二四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41.7百萬港元，較上一財政年度減少約28.6%，主要是由於新加坡華星酒店附屬建築暫時進行翻新工程。於本年度，本公司擁有人應佔虧損為約146.5百萬港元，虧損較上一財政年度增加約58.2百萬港元或約66.0%。本年度虧損增加乃主要由於以下各項的淨影響：(i)收入減少約16.7百萬港元及毛利增加約19.8百萬港元；(ii)計息其他借款的融資成本增加約27.0百萬港元；(iii)計息銀行借款再融資的法律及專業費用減少約18.5百萬港元；(iv)並無終止與訂約方再融資計劃的委託費(二零二三年：約10.4百萬港元)；及(v)非流動資產減值虧損約44.9百萬港元。

展望

本集團將繼續專注於經營新加坡及日本的酒店業務。本公司對未來前景持謹慎樂觀態度，特別是在華星酒店附屬建築的暫時翻新工程預期將於二零二五年底完成後。隨著全球繼續開展疫苗接種工作並逐步放寬旅行限制，旅遊業有望迅速復甦。展望未來，本公司將致力盡量提高本集團整體資產回報及企業價值。本集團將抱樂觀態度應對任何挑戰，積極把握機遇，對未來發展保持樂觀。

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。

主席兼非執行董事
黃俊雄

二零二五年三月二十八日

管理層討論及分析

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在日本開業一間溫泉酒店 — 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。除本年度報告所披露者外，本集團於本年度的業務並無重大變動。

本集團的主要酒店(即新加坡的華星酒店)於二零二二年四月恢復正常營業。本集團成功保留與當地政府簽訂的合約，將酒店的附屬建築用作隔離場所直至二零二三年十二月三十一日，於二零二三年為本集團提供穩定的收入來源。然而，本年度華星酒店附屬建築暫時進行翻新工程(預期將於二零二五年底完成)，導致華星酒店的業務受到影響。

就本集團的日本花椿溫泉酒店而言，由於於過往年度預期在COVID-19疫情持續及不明朗發展下出現經營困難情況，本集團的財務資源緊張，亦出現在重要時間未有錄得盈利的情況，故本公司已於二零二二年五月暫時關閉該酒店，直至對其盈利能力預期樂觀。鑒於日本已逐步解除COVID-19疫情限制，本公司的日本花椿溫泉酒店已於二零二三年第三季度重新開門營業。然而，由於本集團財務及人力資源緊張及石川縣能登半島於二零二四年初發生地震造成破壞，花椿溫泉酒店業務目前表現未如預期，故本集團或會考慮探索可能的選擇以減少本集團的流動資金壓力。

財務回顧

於本年度，本集團錄得酒店經營總收入約41.7百萬港元(二零二三年：約58.3百萬港元)，較上一財政年度減少約28.6%，主要是由於新加坡華星酒店附屬建築暫時進行翻新工程。於本年度，本公司擁有人應佔虧損為約146.5百萬港元(二零二三年：虧損約88.2百萬港元)，虧損較上一財政年度增加約58.2百萬港元或約66.0%。本年度虧損增加乃主要由於以下各項的淨影響：(i)收入減少約16.7百萬港元及毛利減少約19.8百萬港元；(ii)計息其他借款的融資成本增加約27.0百萬港元；(iii)計息銀行借款再融資的法律及專業費用減少約18.5百萬港元；(iv)並無終止與訂約方再融資計劃的委託費(二零二三年：約10.4百萬港元)；及(v)非流動資產減值虧損約44.9百萬港元。

本年度每股基本虧損為約87.43港仙(二零二三年：約53.86港仙(經重列))。

酒店經營

於本年度，客房收入為約29.2百萬港元(二零二三年：約48.0百萬港元)，佔本集團酒店經營總收入約70.1%(二零二三年：約82.3%)。客房收入為新加坡華星酒店及日本溫泉酒店的酒店住宿所得收入，分別佔本年度客房收入總額的約72.2%(二零二三年：約95.5%)及約27.8%(二零二三年：約4.5%)，及部分取決於所收平均房價及入住率。

管理層討論及分析

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	
	二零二四年	二零二三年
總可出租客房晚數	43,314	100,010
入住率	64%	70.0%
平均房價(港元)	706.5	599.3
每間可用客房收入(港元)	453.7	420.9

於本年度，餐飲(「餐飲」)收入為約6.8百萬港元(二零二三年：約4.1百萬港元)，佔酒店經營總收入約16.2%(二零二三年：約7.1%)。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4.7百萬港元(二零二三年：約5.4百萬港元)，佔酒店業務總收入約11.3%(二零二三年：約9.2%)。

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)。自二零二零年起及直至本年度，財務資源收緊及過往年度的COVID-19疫情造成工程進度延宕。本集團目前正考慮尋找潛在投資者注資以完成或徹底收購民丹資產。

不良債務資產管理業務

於本年度內，本集團並未錄得來自不良債務資產的虧損(扣除修正虧損)(二零二三年：虧損約0.5百萬港元)，但錄得預期信貸虧損的虧損撥備約9.9百萬港元(二零二三年：5.3百萬港元)。於本報告日期，管理層並未發現任何有關不良債務資產所有權及可收回性的問題。

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。於二零二四年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨值約499.6百萬港元(二零二三年：流動負債淨值約423.0百萬港元)，包括短期計息銀行及其他借款約427.9百萬港元(二零二三年：約344.4百萬港元)。於二零二四年十二月三十一日，本集團的非即期計息銀行及其他借款約為4.3百萬港元(二零二三年：約2.4百萬港元)。

董事一直密切監察本集團的營運資金，並考量獲取資金的適當途徑(如內部營運資金、未動用融資、股東基金及物色新外部資金)。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。

管理層討論及分析

誠如本公司日期為二零二四年十二月十二日的公告所披露，根據本公司與CMI Financial Holding Company Limited (「CMI Hong Kong」)於二零二四年十二月六日訂立的和解及豁免契據(「和解契據」)，本公司已於二零二四年十二月十二日向CMI Hong Kong支付41,202,380.14港元(「和解金額」)，以悉數及完全清償本公司於二零一五年十一月三十日發行以CMI Hong Kong為受益人之可換股債券(二零一五年可換股債券)項下或因二零一五年可換股債券而產生的所有尚未履行的義務及責任。於CMI Hong Kong收到全部和解金額後，(i)CMI Hong Kong已無條件及不可撤回地同意及確認，其將(a)放棄其於與二零一五年可換股債券相關的未償還款項之任何餘額之所有權利及應得權利，及(b)解除及免除本公司過去、現在及未來於二零一五年可換股債券下之所有職責、義務、責任、承諾及契諾；及(ii)二零一五年可換股債券文據將被終止及註銷，旨在使其失效。

除上文所披露者外，本年度概無註銷、轉換或贖回可換股債券。

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(二零二三年：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。

重大投資及資本資產的未來計劃

除本報告所披露者外，於本報告日期，本集團並無重大投資及資本資產計劃。

資本負債比率

資產負債比率乃根據總負債除以股東權益計算。於二零二四年十二月三十一日，經考慮本集團錄得的債務總額約473.9百萬港元及總虧絀約81.3百萬港元，本集團之資本負債比率為不適用(二零二三年十二月三十一日：約551%)。由於本集團於二零二四年十二月三十一日錄得本公司擁有人應佔虧絀，故資本負債比率並不適用。

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團管理層並不知悉本集團面臨任何重大申索(二零二三年：無)。

僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團聘有總共60名僱員(二零二三年：50名僱員)。本年度的員工成本總額(不包括董事酬金)為約26.9百萬港元(二零二三年：約17.0百萬港元)。員工成本增加乃主要由於本年度員工人數增加所致。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。購股權計劃詳情於本年報「董事會報告」中披露。

僱員可進行培訓以掌握實踐知識和技能。

管理層討論及分析

外匯風險

本集團於新加坡、印尼、日本及中國之附屬公司之絕大部分交易乃分別按新加坡元、印尼盾、日圓及人民幣結算，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

於二零二四年十二月三十一日，本集團賬面淨值約121.9百萬港元(二零二三年：約132.9百萬港元)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(二零二三年：無)。

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將於二零二五年四月七日登載於聯交所及本公司網站(www.irasia.com/listco/hk/linkholdings)。

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。

管理層討論及分析

風險名稱	描述	管控措施
品牌名稱	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獲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。
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，以保持並提升彼等的知識和技能；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。

管理層討論及分析

風險名稱	描述	管控措施
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、極端天氣狀況及傳染性疾病等)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，尤其是對於本集團的酒店及本集團經營所在的地點的員工；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42。

不發表意見

下文乃摘錄自截至二零二四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：

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。

不發表意見基準

持續經營假設的合理

誠如綜合財務報表附註3(c)所載，本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度產生虧損150.91百萬港元，及截至該日期，其流動負債淨額為499.60百萬港元。截至二零二四年十二月三十一日，本集團有計息銀行及其他借款總額427.86百萬港元，需於報告期結束後一年內償還(附註27)。此外，於二零二四年十二月三十一日，本集團有須按要求償還的其他金融負債合共83.93百萬港元，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41.71百萬港元；(ii)應付前董事款項11.30百萬港元(附註25)；(iii)應付一名附屬公司非控股股東款項7.46百萬港元(附註26(a))；及(iv)應付控股股東款項23.46百萬港元(附註26)，但同日僅有現金及現金等價物13.23百萬港元。截至二零二四年十二月三十一日，本集團的計息銀行及其他借款以及其他金融負債總額為511.79百萬港元。

根據本集團截至二零二五年二月二十八日的最新管理賬目，計息銀行借款及其他金融負債增加9.02百萬港元至520.81百萬港元。

鑒於上述情況，管理層已編製一份涵蓋自報告期末起至二零二六年六月三十日止18個月期間的現金流量預測，其中計及附註3(c)所載若干計劃及措施。根據董事的評估，貴集團能夠持續經營，且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，就(1)預期經全面審查後結算應付工程款項41,771,000港元，吾等未獲提供足夠資訊使吾等能夠評估應付工程款項預期結算時間的合理性；及(2)可從控股股東獲得的貸款融資74.26百萬港元，管理層未提供吾等認為足夠可靠的信息，使吾等能夠評估控股股東的財務狀況，並評估控股股東是否具有足夠的財務能力向本公司提供上述財務支援。並無吾等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按計劃實施的可行性。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。

倘本集團未能繼續按持續經營基準經營，則須作出調整將資產價值減記至其可變現淨額，並將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債，及為可能出現的任何進一步負債計提撥備。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表中反映。

吾等就按持續經營基準編製綜合財務報表對本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(「二零二三年綜合財務報表」)不發表意見。於二零二三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二零二四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。由於此事可能對截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中二零二四年數字與二零二三年數字的可比較性產生影響，因此吾等亦對截至二零二四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。

管理層討論及分析

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(「二零二四年審核保留意見」)以及本集團管理層立場及解決二零二四年審核保留意見的行動方案。審核委員會與管理層就二零二四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)對解決二零二四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)；及(ii)審核委員會、核數師及管理層就二零二四年審核保留意見進行的討論。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二零二四年審核保留意見。

本公司對於應對審核保留意見的意見及措施

處理不發表意見的詳細計劃

管理層的立場及持續經營基準

核數師就持續經營假設的適當性作出不發表意見，主要由於(i)本集團的虧損淨額及流動負債淨額，(ii)應付工程款項的結算計劃，及(iii)控股股東可提供支持本公司持續經營的資金。

針對核數師關就持續經營假設的不發表意見，本公司管理層僅此提供詳細且積極的計劃，以確保本公司的韌性及長期生存能力。

改善營運

值得注意，本集團的新加坡業務於爆發COVID-19疫情後逐漸恢復。根據管理層的現金流預測，華星酒店預計所產生的充裕收入足以支付開支，預計將產生經營溢利。

處理流動負債淨額

本集團的流動負債淨額歸因於：

- (a) 一名為獨立第三方的貸款人的短期貸款融資；及
- (b) 與民丹開發項目相關的應付工程款項。

可能透過長期擔保貸款及／或股權融資的方式進行再融資

有鑑於該等挑戰，本公司管理層已與多間金融機構及融資機構展開磋商，尋求低息外部債務融資從而產生可持續溢利。此外，本公司管理層正在積極尋求股權融資方案，以增強本公司的資本結構及流動資金狀況。本公司的管理團隊目前正積極與現有融資方磋商，探討延長現有貸款期限的可能性。

管理層討論及分析

法律追索及索賠

誠如本公司日期為二零二三年十一月二十日的公告所披露，本公司正對各方採取法律行動，其中包括本公司應付款項的董事。該等程序可能會透過抵銷本公司索賠欠款以減少未償還負債，從而改善本公司財務狀況。

優化酒店／投資組合

本公司正仔細檢討其酒店及投資組合，包括評估通過項目層面的債務或股權發行的融資途徑，同時制定將其在民丹島及日本酒店的投資變現的策略。本公司管理層認為，引進戰略夥伴不僅可注入額外資本，還可以貢獻寶貴的專業知識，以提高項目盈利能力。預計該等合作夥伴關係將增強本集團的整體財務狀況，且在策略撤資的情況下，可能會增強本集團的現金流。截至本報告日期，評估仍在進行中，本公司尚未與任何各方簽訂具約束力的協議或安排。

控股股東的持續承諾

本公司已向主要股東尋求財務支持，以緩解截至二零二四年十二月三十一日止財政年度的直接經營資金壓力。本公司控股股東重申其堅定的支持，承諾在需要時提供足夠的財務支持以維持本公司營運。

結論

對此而言，本公司管理層樂觀地認為，導致不發表意見的根本事項將透過上述計劃得到解決(包括但不限於再融資可能性、延長現有貸款、優化本集團酒店及投資組合、華星酒店業務的整體改善以及持續獲得股東支持)。根據管理層與核數師的討論，在截至二零二五年十二月三十一日止財政年度成功實施該計劃後，核數師將撤銷不發表意見。

本公司審核委員會(「審核委員會」)同意上述意見。

二零二四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。

管理層討論及分析

展望

本公司對其未來前景持審慎樂觀態度。隨著全球疫苗接種的持續推進及旅遊限制逐步放寬，旅遊業有望迎來強勁復甦。由於其擁有多元化的物業組合，並致力為賓客提供卓越的體驗，在及時取得再融資的情況下，本公司已準備就緒從此復甦中受惠。

本公司過往曾投資於不良貸款及特殊資產。本公司將繼續評估其現有投資組合，並尋求合適的特殊資產投資及重組機會。此策略方針將有助本公司長遠增長及穩定。

作為其持續業務策略的一部分，本公司將持續評估其酒店組合，並考慮根據現行市況進行擴張或調整計劃。此積極方針使本公司能夠保持對市場變化的適應能力及應變能力，確保為持份者帶來最佳的增長及價值創造。

我們正積極參與再融資，以確保業務的財務基礎穩定。隨著市場持續蓬勃發展並吸引商務及休閒旅客，新加坡酒店成功及時再融資，未來前景樂觀。

本集團於日本的花椿溫泉酒店是另一個有前景及有助於本公司未來增長的項目，惟須及時再融資。近年來，人們對健康旅遊的興趣日益增加，該度假村已作好充分準備以滿足該需求。然而，由於本集團財務及人力資源緊張及石川縣能登半島於二零二四年初發生地震造成破壞，花椿溫泉酒店業務目前表現未如預期，故本集團或會考慮探索可能的選擇以減少本集團的流動資金壓力。

開發民丹度假村為本公司擴大其區域版圖的良機，惟須成功及時再融資。民丹為印尼的熱門島嶼地點，以其沙灘、茂密木林及清澈海水而聞名。本公司正審慎評估民丹開發項目的潛在持續性，以迎合對豪華住宿日益增長的需求，為賓客提供獨特難忘的島嶼度假體驗。在及時取得必要再融資的前提下，民丹度假村（倘竣工）將加強本公司於該地區迅速發展的旅遊市場的地位，有助獲得多元化的收入來源及促進整體增長。

本公司意識到其目前流動資金挑戰的嚴重性。我們正積極尋求再融資以穩定財務狀況。我們正與金融機構及潛在投資者接洽，以探討各種再融資方案，並致力為本公司物色最合適的解決方案。

展望未來，我們將繼續專注於持續改善，為賓客創造難忘體驗，同時密切監察再融資過程，並持續評估酒店組合。本公司對未來的機遇感到興奮，包括潛在的民丹度假村開發項目，並繼續辛勤工作，實現其成為該地區領先的酒店服務供應商的願景，惟須成功及時再融資。

本公司致力提供卓越的賓客體驗、提升物業價值及重組機會，在及時取得再融資的前提下，本公司期待未來前景光明。

報告日期二零二四年十二月三十一日後事項

股份合併及更改每手買賣單位

於二零二五年一月十七日，董事會建議(其中包括)：(i)本公司當時現有股本中按每二十五(25)股每股面值0.001港元之已發行及未發行普通股須合併為本公司股本中一(1)股每股面值0.025港元之普通股(「股份合併」)；(ii)於聯交所買賣之每手買賣單位須由2,000股當時現有股份更改為6,000股合併股份(「更改每手買賣單位」)，惟須待股份合併生效後，方可作實。

股份合併及更改每手買賣單位已於二零二五年三月三日獲股東於股東特別大會上批准。股份合併及更改每手買賣單位已分別於二零二五年三月五日及二零二五年三月十九日生效。於本報告日期，本公司法定股本為50,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.025港元的合併股份，其中167,520,000股股份將為已發行及繳足或入賬列作繳足股份。有關股份合併及更改每手買賣單位之詳情，請參閱本公司日期為二零二五年二月十四日之通函及日期為二零二五年三月三日之公告。

除上文所披露者外，董事會概不知悉於二零二四年十二月三十一日後及直至本報告日期發生任何須予披露的重大事項。

企業管治報告

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

除企業管治報告所披露者外，本公司於本年度已應用有關原則及遵守GEM上市規則附錄C1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及有關董事進行證券交易的操守準則。

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。

於二零二四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。於二零二四年十二月三十一日，董事會由九名董事組成，包括兩名執行董事(即賀丁丁先生及呂天舜先生)，三名非執行董事(即趙公直先生、黃俊雄先生及高兆元先生)，以及四名獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)(即陳素權先生、陳慧琪女士、譚美珠女士及何升偉先生)。於本報告日期，董事會由九名董事組成，包括兩名執行董事(即賀丁丁先生及呂天舜先生)，四名非執行董事(即趙公直先生、黃俊雄先生、高兆元先生及袁禮謙先生)，以及三名獨立非執行董事(即陳慧琪女士、何升偉先生及鄧照明先生)。全體董事名單載列如下：

執行董事

賀丁丁先生(行政總裁)

呂天舜先生

非執行董事

趙公直先生

黃俊雄先生(主席)

高兆元先生(於二零二四年三月一日獲委任)

袁禮謙先生(於二零二五年一月六日獲委任)

獨立非執行董事

陳慧琪女士

陳素權先生(於二零二五年一月六日辭任)

劉璐女士(於二零二四年三月一日辭任)

譚美珠女士(於二零二五年一月六日辭任)

湯木清先生(於二零二四年二月二十三日退任)

何升偉先生(於二零二四年三月一日獲委任)

鄧照明先生(於二零二五年一月六日獲委任)

企業管治報告

上述獨立非執行董事，即鄧照明先生、何升偉先生、陳素權先生、譚美珠女士及劉璐女士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。

於二零二四年三月一日分別獲委任為非執行董事及獨立非執行董事的高兆元先生及何升偉先生已於二零二四年二月二十八日取得GEM上市規則第5.02D條所述的法律意見，並已確認彼明白其作為董事的責任。

袁禮謙先生及鄧照明先生均於二零二五年一月六日委任為董事，彼等各自於二零二五年一月三日取得GEM上市規則第5.02D條所述的法律意見，並已確認彼等明白其作為董事的責任。

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，惟每名董事最少每三年須於股東週年大會退任一次。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，董事會舉行了九次會議，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		
賀丁丁先生(行政總裁)	2/2	5/5
呂天舜先生	2/2	5/5
非執行董事		
趙公直先生	2/2	5/5
黃俊雄先生(主席)	2/2	4/5
高兆元先生(於二零二四年三月一日獲委任)	1/1	4/4
袁禮謙先生(於二零二五年一月六日獲委任)	不適用	不適用
獨立非執行董事		
陳慧琪女士	2/2	5/5
陳素權先生	2/2	4/5
劉璐女士(於二零二四年三月一日辭任)	1/1	0/1
譚美珠女士	2/2	4/5
湯木清先生(於二零二四年二月二十三日退任)	1/1	1/1
何升偉先生(於二零二四年三月一日獲委任)	1/1	4/4
鄧照明先生(於二零二五年一月六日獲委任)	不適用	不適用

^ 股東大會於二零二四年二月二十三日及二零二四年三月三十一日舉行。

本公司第一次股東週年大會已於二零二四年二月二十三日舉行。當時全體董事(即賀丁丁先生、呂天舜先生、黃俊雄先生、趙公直先生、湯木清先生、陳素權先生、陳慧琪女士、譚美珠女士及劉璐女士)已親身或以電子方式出席大會。

企業管治報告

本公司第二次股東週年大會已於二零二四年五月三十一日舉行。當時全體董事(即賀丁丁先生、呂天舜先生、黃俊雄先生、趙公直先生、高兆元先生、陳素權先生、陳慧琪女士、譚美珠女士及何升偉先生)已親身或以電子方式出席大會。

董事履歷詳情載列於第29頁至第33頁「董事及高級管理層履歷詳情」一節。除本年報所披露者外，董事會成員之間(特別是主席與行政總裁之間)概無存在任何關係(包括財務、業務、家屬或其他重大/相關關係)。

董事服務合約

詳情請參閱本年報「董事會報告」中「董事服務合約」一節。

董事會的角色及職責

本公司由董事會領導，董事會負責以符合本公司股東(「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本公司事務，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。

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。

性別多元化

於二零二四年十二月三十一日，本集團的員工(包括高級管理層)約有48%為女性及52%為男性。下表概述於二零二四年十二月三十一日，本集團不同職位等級的男性及女性比例。

性別	獨立			經理	僱員	總計
	執行董事	非執行董事	非執行董事			
男性	2	3	2	2	22	31
女性	0	0	2	1	26	29
總計	2	3	4	3	48	60

本公司認為其已達到性別多元化的目標，以實現關鍵職位的性別平衡。於本報告日期，本公司有九名董事，其中一名為女性。本公司擬實現及維持至少一名董事會成員由女性擔任。

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，本公司提名及企業管治委員會(「提名及企業管治委員會」)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。

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C.1.4條，所有董事均已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。

於本年度內及直至本報告日期，審核委員會之組成出現變動。於二零二四年一月一日，審核委員會包括四名當時獨立非執行董事，分別為陳素權先生、譚美珠女士、陳慧琪女士及劉璐女士；而譚美珠女士曾為審核委員會主席。於二零二四年十二月三十一日，審核委員會包括四名當時獨立非執行董事，分別為譚美珠女士、陳慧琪女士、陳素權先生及何升偉先生；而譚美珠女士仍為審核委員會主席。於本報告日期，審核委員會包括三名獨立非執行董事，分別為鄧照明先生、陳慧琪女士及何升偉先生；而鄧照明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，審核委員會舉行了三次會議。於本年度審核委員會會議出席記錄載列如下：

於本年度內：	出席率
譚美珠女士(主席)(於二零二五年一月六日終止擔任)	3/3
陳慧琪女士	3/3
劉璐女士(於二零二四年三月一日終止擔任)	1/1
陳素權先生(於二零二五年一月六日終止擔任)	3/3
何升偉先生(於二零二四年三月一日獲委任)	1/2
鄧照明先生(主席)(於二零二五年一月六日獲委任)	不適用

於本年度，審核委員會連同本公司管理層或核數師審閱(其中包括)(i)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(包括中期及全年業績)；及推薦董事會於本公司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。

於本年度內及直至本報告日期，薪酬委員會之組成出現變動。於二零二四年一月一日，薪酬委員會包括四名當時獨立非執行董事，分別為譚美珠女士、陳慧琪女士、陳素權先生及劉璐女士；而陳慧琪女士曾為薪酬委員會主席。於二零二四年十二月三十一日，薪酬委員會包括四名當時獨立非執行董事，分別為譚美珠女士、陳慧琪女士、陳素權先生及何升偉先生；而陳慧琪女士仍為薪酬委員會主席。於本報告日期，薪酬委員會包括三名獨立非執行董事，分別為陳慧琪女士、何升偉先生及鄧照明先生；而陳慧琪女士仍為薪酬委員會主席。

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：

於本年度內：	出席率
陳慧琪女士(主席)	2/2
劉璐女士(於二零二四年三月一日終止擔任)	1/1
譚美珠女士(於二零二五年一月六日終止擔任)	2/2
陳素權先生(於二零二五年一月六日終止擔任)	2/2
何升偉先生(於二零二四年三月一日獲委任)	1/1
鄧照明先生(於二零二五年一月六日獲委任)	不適用

於本年度，薪酬委員會已(其中包括)(i)考慮並審閱現行的董事委任條款，並認為屬公平合理，以及執行董事的薪酬政策；(ii)評估執行董事的表現；及(iii)審閱及／或批准有關本公司購股權計劃的事宜(包括根據本公司於二零一四年六月二十日採納的購股權計劃(「二零一四年購股權計劃」)授出購股權及於二零二四年五月三十一日採納新購股權計劃(「二零二四年購股權計劃」))。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。

誠如本公司日期為二零二四年一月二十六日的公告中所披露，已根據二零一四年購股權計劃授出購股權，而該等購股權並無附帶任何表現目標或回扣機制。經考慮(i)購股權將使當時承授人有機會於本公司持有個人股權，其價值將根據當時承授人對本集團的貢獻而增加；及(ii)當時承授人及購股權數目乃根據當時承授人的工作表現及潛力而釐定，薪酬委員會認為，儘管並無訂立績效目標，授出購股權符合二零一四年購股權計劃之目的。此外，考慮到購股權將於當時承授人不再為二零一四年購股權計劃項下的合資格參與者當日失效(以尚未行使的購股權為限)，薪酬委員會認為，儘管並無制定回扣機制，授出購股權符合二零一四年購股權計劃之目的。

誠如本公司日期為二零二四年四月八日的通函中所披露，根據二零二四年購股權計劃授出的購股權的歸屬期將由董事會釐定，惟須符合二零二四年購股權計劃規則中所訂明的最短期限。除二零二四年購股權計劃所規定的情況外，二零二四年購股權計劃項下購股權歸屬期不得少於十二(12)個月。為確保二零二四年購股權計劃的目的能夠切實可行地全面達成，薪酬委員會認為(i)在若干情況下，嚴格的十二(12)個月歸屬要求可能無法實行或對購股權持有人不公平；(ii)本公司需要保留靈活性，以便在特殊情況下或對表現卓越者進行加速歸屬獎勵；及(iii)本公司應被允許自行制定人才招聘及挽留策略，以應對不斷變化的市場環境及行業競爭，因此應可視個別情況施加歸屬條件，例如以表現為基礎的歸屬條件而非以時間為基礎的歸屬條件。因此，薪酬委員會認為，二零二四年購股權計劃中所規定的較短歸屬期乃屬恰當，且符合其目的。

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的主要職責載於發佈在本公司及聯交所網站的職權範圍。

於本年度內及直至本報告日期，提名及企業管治委員會之組成出現變動。於二零二四年一月一日，提名及企業管治委員會包括一名非執行董事(即趙公直先生)以及三名當時獨立非執行董事(分別為陳素權先生、譚美珠女士及陳慧琪女士)；而趙公直先生曾為提名及企業管治委員會主席。自二零二四年三月一日起，趙公直先生不再擔任提名及企業管治委員會主席，及黃俊雄先生已獲委任為提名及企業管治委員會主席。因此，本公司已遵守GEM上市規則第5.36A條所載的規定標準。於二零二四年十二月三十一日，提名及企業管治委員會由一名非執行董事兼董事會主席(即黃俊雄先生)以及三名當時獨立非執行董事(分別為譚美珠女士、陳素權先生及陳慧琪女士)組成；而黃俊雄先生留任提名及企業管治委員會主席。於本報告日期，提名及企業管治委員會包括一名非執行董事兼董事會主席黃俊雄先生；及兩名獨立非執行董事，分別為陳慧琪女士及鄧照明先生；而黃俊雄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：

於本年度內：	出席率
趙公直先生(主席)(於二零二四年三月一日終止擔任)	1/1
陳慧琪女士	2/2
陳素權先生(於二零二五年一月六日終止擔任)	1/2
譚美珠女士(於二零二五年一月六日終止擔任)	2/2
黃俊雄先生(主席)(於二零二四年三月一日獲委任)	1/1
鄧照明先生(於二零二五年一月六日獲委任)	不適用

於本年度，提名及企業管治委員會已(其中包括)(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)建議董事會委任董事及董事委員會成員；及(iii)建議董事會批准本公司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。有關董事會多元化政策的簡要概要載於本報告「董事會多元化政策」一段。

董事對財務報表的責任

全體董事均確認其有責任於各個財政期間編製本集團的綜合財務報表，以真實及公平地反映本集團的事務狀況及於該期間的業績及現金流量。在編製本年度的綜合財務報表時，董事會已選定及貫徹採用適當的會計政策、作出審慎、公平及合理的判斷及估計，以及按持續經營基準編製本集團的綜合財務報表。

董事負責採取所有合理必要步驟保障本集團的資產，以及避免和偵測欺詐及其他違規行為。有關核數師對綜合財務報表的申報責任的聲明載於獨立核數師報告。

董事於編製綜合財務報表時繼續採用持續經營基準。除獨立核數師報告「持續經營假設的適當性」一節所披露者外，董事並不知悉與任何事件或情況相關的重大不明朗因素，其可能對本集團持續經營的能力產生重大疑慮。

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，而內控顧問就審閱結果直接與審核委員會進行溝通。核數師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次序，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、培訓計劃以及會計及財務申報職能部門的預算。

持續風險監控(風險管理水平)

根據董事會制定的企業風險管理架構及風險管理政策，管理層會與各個運營職能部門進行溝通，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，審閱範圍涵蓋二零二四年一月一日至二零二四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。

管理層已就本年度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。

完成內部監控審閱

茲提述聯交所刊發日期為二零二四年五月十六日的紀律行動聲明，內容有關(其中包括)對兩名前執行董事及本公司的譴責，以及指示本公司進行獨立內部監控審閱。

根據指示，本公司委任了一名內部監控顧問進行全面審閱，並提出建議以改善本公司的內部監控，確保遵守GEM上市規則第17及18章。審閱中識別的內部監控缺陷及所實施的內部監控顧問的建議概述如下：

1. 對於遵守GEM上市規則有關持續責任及財務資料的意識不足(風險級別：高)

本公司董事及負責員工已接受有關GEM上市規則第5、17及18章的培訓，以加強其意識及知識。本公司已審閱所有現有的貸款協議，並確認除本公司公告及財務報告中所披露者外，並無違約或變更所得款項用途的情況。本公司已建立「貸款協議摘要」，以定期監察及記錄本集團現有貸款的實際及潛在違約情況及所得款項用途的變更。本公司已制定一項書面政策，涉及對本公司的貸款協議進行持續監控，建議內容包括但不限於：(i) 指定負責人員持續監控本公司的貸款協議；(ii) 定期審閱及報告本公司在履行貸款協議及所得款項用途方面的情況；及(iii) 倘違約及變更所得款項用途時的報告及披露程序。

2. 對於遵守GEM上市規則有關董事及合規主任職責的意識不足(風險級別：高)

本公司董事及主要人員已參加有關GEM上市規則第5章、第17章及第18章的培訓。

3. 缺乏詳細的政策及程序(包括董事會批准或監控)以規管股東貸款的償還(風險級別：高)

本公司已制定有關規管股東貸款的償還的書面政策及程序，建議內容包括但不限於：(i) 專責角色以監控股東貸款的動向；(ii) 償還條款及限制；(iii) 獲取法律意見以評估償還對GEM上市規則影響的程序；(iv) 批准程序；(v) 防止利益衝突的程序；(vi) 董事會定期監察；及(vii) 文件記錄。

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

4. 缺乏全面的利益衝突管理機制(風險級別：高)

本公司已制定有關利益衝突的書面政策及程序，建議內容包括但不限於：(i)利益衝突的例子；(ii)範圍、角色及責任；(iii)聲明程序；及(iv)制定行動計劃的指引，以及立即採取行動以解決或緩解特定利益衝突情況的影響。根據建議，批准矩陣亦已納入本公司的書面政策中，並包含相關程序及要求。

本公司已全面採納並實施內部監控審閱報告中的所有建議。董事會認為，本公司採納並實施的內部監控顧問建議足以應對內部監控審閱報告中的發現。董事會確認本公司已遵守GEM上市委員會在聲明中所載的所有指示。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二四年五月三十日、二零二四年八月二日及二零二四年九月十九日的公告。

內幕消息

本公司知悉並嚴格遵守現行適用法律、法規及指引的規定，包括於進行相關業務時根據香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)及GEM上市規則披露內幕消息的責任。本集團已建立有關內幕消息的授權及問責以及處理及發佈程序，並已向所有相關人員傳達及提供有關實施持續披露政策的特定培訓。

董事會認為，本公司有關內幕消息的處理及發佈程序及措施屬有效。

競爭業務

董事或控股股東及彼等各自之緊密聯繫人(定義見GEM上市規則)各自均已確認，彼等於本年度及截至本報告日期概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何公司擁有任何業務或權益或與本集團利益有任何其他利益衝突。

外聘核數師酬金

於本年度內，已付或應付本集團核數師之酬金如下：

所提供服務	千港元
本年度之年度審核服務	1,600
本年度之非審核服務	-
總計	1,600

公司秘書

全體董事均可得到本公司公司秘書(「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。

公司秘書林海琪女士曾協助處理本公司的公司秘書事務，並與本公司執行董事及其主要公司聯絡人賀丁丁先生及呂天舜先生保持密切溝通。林女士為香港會計師公會會員，本年度接受不少於15小時之相關專業培訓。全體董事均可得到公司秘書之意見及服務，以確保董事會程序以及所有適用規則及規例得以遵守。

持續經營假設的合理性

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度產生虧損約150.9百萬港元，及截至該日期，其流動負債淨額為約499.6百萬港元。截至二零二四年十二月三十一日，本集團的計息銀行借款為約427.9百萬港元，須於報告期末後一年內償還。此外，於二零二四年十二月三十一日，本集團有其他金融負債合共約83.9百萬港元，須按要求償還。

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。

有關本公司如何應對流動資金壓力及改善其現金流量的詳情，請參閱本年報第12及13頁「管理層討論及分析」一節。

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。

股息政策

本公司已根據企業管治守則的守則條文第F.1.1條採納派付股息的政策，該政策制定宣派及建議本公司派付股息的適當程序。本公司將於考慮本公司派付股息的能力後向股東宣派及／或建議派付股息，有關能力將取決於(其中包括)其實際及預期財務業績、現金流量、整體業務狀況及策略、目前及未來營運、法定、合約及監管限制。董事會可全權酌情決定是否派付股息，惟須經股東批准(如適用)。除中期及／或末期股息外，董事會亦可能不時考慮宣派特別股息。本公司將定期或於需要時檢討及重新評估股息政策及其有效性。

股東權利

(a) 股東召開股東特別大會的權利

根據細則第58條，在GEM上市規則規定下，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或決議案召開股東特別大會，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，呈請人本身可召開該大會，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」。

(b) 股東提名人選參選董事的程序

根據細則第85條，除非獲董事推薦參選，否則除會上退任董事外，概無任何人士合資格於任何股東大會上參選董事，除非由正式合資格出席大會並於會上投票的股東(並非擬參選人士)簽署通告，其內表明其建議提名該人士參選的意向，另外，由獲提名人士簽署通告，表明其願意參選。該等通告須呈交總辦事處或本公司註冊辦事處，惟該等通告的最短通告期限須至少為七(7)日，而(倘該等通知於寄發指定進行該推選的股東大會通告後提交)遞交該等通知的期間須於寄發指定進行該推選的股東大會通告翌日開始，並不遲於該股東大會日期前七(7)日結束。

(c) 於股東大會上提呈建議

有意提呈決議案的股東可根據上述程序要求本公司召開股東大會。

(d) 將股東查詢送達董事會的程序

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。股東查詢將轉交董事會及／或相關董事委員會(如適用)，以解答股東的提問。

投資者關係

(a) 與股東及投資者的溝通

本公司認為維持高透明度是加強與投資者關係之關鍵。本公司奉行向其股東及投資大眾公開及時披露企業資料的政策。本公司透過其年度及中期報告向其股東更新本公司之最新業務發展及財務表現。所有刊載於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 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。

本公司股東大會為董事、高級管理層及股東提供溝通平台。本公司董事及高級管理層於有關大會上回應股東提出的查詢。本公司外聘核數師亦獲邀出席本公司股東週年大會，以回應有關審計工作、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性等問題。

本公司已於二零二四年五月三十一日舉行股東週年大會。會議通告已於二零二四年四月八日寄發予股東。當時全體董事，即賀丁丁先生、呂天舜先生、黃俊雄先生、趙公直先生、高兆元先生、陳素權先生、陳慧琪女士、譚美珠女士及何升偉先生均親身或以電子方式出席股東週年大會。

股東有關其股權的任何查詢(包括股份轉讓、更改地址、報失股票)可透過以下方式聯絡本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司：

地址：香港夏愨道16號遠東金融中心17樓

聯絡電話：(852) 2980 1333

本公司採納股東通訊政策以遵守企業管治守則。本公司已審閱本公司於本年度進行的股東參與及溝通活動，並信納本公司與股東溝通的實施及成效。本公司將繼續加強與其股東及投資者之溝通及關係。

(b) 本公司章程文件變動

本公司於二零二二年六月二十八日採納第二份經修訂及重列組織章程大綱及經修訂及重列組織章程細則。於本年度，概無對上述章程文件作出變動，該等文件於本公司及聯交所網站上可供查閱。

董事及高級管理層履歷詳情

執行董事

賀丁丁先生（「賀先生」），48歲，於二零二三年五月二日獲委任為執行董事，並自二零二三年五月九日起擔任本公司行政總裁以及其中一名授權代表。賀先生於一九九九年畢業於新加坡南洋理工大學，獲頒土木工程學士學位。賀先生亦於二零零六年九月獲特許財務分析師協會頒發之特許財務分析師資格。賀先生自二零零五年起透過於新加坡及香港之投資銀行、顧問公司及上市公司工作而於資本市場、企業融資、投資及融資及公司管理方面積逾17年之豐富經驗。

賀先生自二零一八年十月至二零二二年十一月於大洋集團控股有限公司（聯交所上市公司：股份代號：1991）工作，最後職位為行政總裁兼財務總監。

賀先生於二零一二年八月至二零一五年六月期間為中國康大食品有限公司之獨立非執行董事及審核委員會及薪酬委員會成員及提名委員會主席，該公司之已發行股份於聯交所主板及新加坡證券交易所上市（股份代號分別為：834及P74）。賀先生於二零一七年三月至二零一八年二月期間為保發集團國際控股有限公司之非執行董事及審核委員會成員，該公司之已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：3326），其後於二零一八年三月至二零一八年八月期間獲委任為該公司之副行政總裁。自二零二一年五月至二零二一年九月，彼亦為皇冠環球集團有限公司的獨立非執行董事及審核委員會主席及薪酬、素質及提名委員會成員，該公司的已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：727）。自二零二三年三月至二零二四年八月，賀先生為移動互聯（中國）控股有限公司獨立非執行董事，該公司的已發行股份曾於聯交所主板上市（前股份代號：1439）。彼目前擔任以下公司的獨立非執行董事：(i) 漢港控股集團有限公司（其已發行股份於聯交所主板上市，股份代號：1663），任期自二零一八年八月起；及(ii) 中國新消費集團有限公司（其已發行股份於聯交所GEM上市，股份代號：8275），任期自二零二一年五月起。

呂天舜先生（「呂先生」），43歲，於二零二三年五月二日獲委任為執行董事。呂先生於企業融資及投資行業擁有逾15年經驗。呂先生於二零零九年獲香港會計師公會認可為執業會計師。

自二零零七年八月至二零零九年二月，呂先生於國泰君安融資有限公司擔任行政人員。於二零零九年三月至二零一二年二月，呂先生於Biocarbon Capital Limited擔任副總裁。自二零一二年二月至二零一五年七月，呂先生任職於Celestial Capital Limited，最後職位為高級副總裁。自二零一五年九月至二零一九年八月，呂先生於南華融資有限公司擔任董事。呂先生現於Delight City Management Limited擔任董事及於Merrytime Capital Limited擔任高級顧問。

非執行董事

黃俊雄先生（「黃先生」），51歲，於二零二三年五月二日獲委任為非執行董事，並於二零二三年五月九日獲委任為董事會主席。彼亦為提名及企業管治委員會主席，自二零二四年三月一日起生效。

黃先生於金融行業擁有逾21年的經驗。彼為根據證券及期貨條例分別於二零零三年四月至二零一三年十一月、二零零三年四月至二零零四年三月及二零零三年四月至二零零四年三月獲准從事第2類（期貨合約交易）受規管活動、第5類（就期貨合約提供建議）受規管活動及第9類（資產管理）受規管活動的人士。黃先生於一九九零年七月在香港的民生書院完成中學教育。

董事及高級管理層履歷詳情

先前，黃先生曾於二零零一年五月至二零一零年二月在群益證券(香港)有限公司擔任銷售經理，於二零一零年三月至二零一一年十二月在創新期貨有限公司擔任營運總監，於二零一零年三月至二零一三年十一月在駿興亞太投資有限公司擔任董事，於二零一一年十二月至二零一三年九月在常匯商品期貨有限公司擔任期貨經紀及於二零一二年五月至二零一五年三月在SFG Management Limited擔任董事。

自二零一六年九月至二零二四年二月，黃先生擔任亞洲富思集團控股有限公司(股份代號：8413)(其股份均於聯交所GEM上市)的非執行董事。彼亦分別自二零二三年六月至二零二四年六月以及自二零二四年六月至二零二四年十一月擔任環球大通集團有限公司(股份代號：8063)(其股份於聯交所GEM上市)的非執行董事及於其後擔任執行董事。

趙公直先生(「趙先生」)，40歲，於二零二三年五月二日獲委任為非執行董事。趙先生曾於二零二三年五月九日至二零二四年三月一日為提名及企業管治委員會主席。趙先生於二零零八年畢業於芝加哥大學，取得經濟學學士學位。趙先生於投資銀行、資本融資、企業重組、併購及複雜交易架構設計方面擁有約15年經驗。

於二零零八年至二零一五年，趙先生曾任職於瑞士銀行(UBS AG)投資銀行部香港辦事處，主要負責向大型企業客戶提供資本市場活動方面之建議。於上述期間，彼曾完成多宗資本市場交易、收購合併交易及債務融資交易。

趙先生自二零一六年七月擔任山高新能源集團有限公司(聯交所上市公司，股份代號：1250)及自二零一七年三月起擔任國富量子創新有限公司(前稱國富創新有限公司)(聯交所上市公司，股份代號：290)的獨立非執行董事。

高兆元先生(「高先生」)，41歲，於二零二四年三月一日獲委任為非執行董事。高先生於二零零五年畢業於上海財經大學取得經濟學學士學位，於二零一零年畢業於上海交通大學上海高級金融學院取得工商管理碩士學位。自二零一七年四月起，高先生加入北京中民資產管理有限公司(一間為中國民生投資股份有限公司之全資擁有附屬公司)。彼現為中民投資資產管理有限公司戰略投資部主管及CMI Financial Holding Company Limited董事。高先生亦自二零二二年十月二十七日起擔任天安卓健有限公司(前稱中國醫療網絡有限公司)(股份代號：383)之非執行董事。

高先生於二零一五年十月至二零一七年四月擔任星展銀行(中國)有限公司企業銀行二部副總裁。彼亦曾於二零一零年六月至二零一五年十月任職東亞銀行(中國)有限公司上海分行銀行企業部主管。於二零零七年七月至二零一零年六月，彼曾在滙豐銀行(中國)有限公司寧波分行工作，其最後職位為高級貿易融資經理。彼亦於二零零五年九月至二零零七年七月擔任交通銀行股份有限公司上海徐匯支行信貸部客戶經理。

袁禮謙先生(「袁先生」)，53歲，於二零二五年一月六日獲委任為非執行董事。袁先生於一九九七年在澳洲悉尼大學取得電機工程學士學位。自一九九七年至二零零三年，袁先生曾任職VMT Instruments Limited的區域經理，該公司專注生產硬盤測試設備。在此崗位上，彼負責國際銷售及市場營銷。於二零零四年，袁先生創立高弘光儀有限公司(現稱高弘科技有限公司)，該公司專門製造及銷售電子產品。袁先生現為高弘科技有限公司的董事。

自二零一五年九月至二零二一年十月，袁先生曾任職濠亮環球有限公司(其股份於聯交所GEM上市(股份代號：8118))執行董事。自二零一九年三月至二零二二年一月，袁先生亦擔任天平道合控股有限公司(其股份於聯交所GEM上市(股份代號：8403))之非執行董事。

董事及高級管理層履歷詳情

獨立非執行董事

譚美珠女士（「譚女士」），37歲，於二零二三年五月二日獲委任為獨立非執行董事。自二零二五年一月六日起，譚女士辭任獨立非執行董事，並不再擔任審核委員會主席及薪酬委員會及提名及企業管治委員會各自的成員。譚女士於二零一二年畢業於香港都會大學（前稱香港公開大學），取得會計學學士學位。譚女士於二零一九年獲香港會計師公會認可為執業會計師。譚女士於審計及提供公司秘書服務方面擁有逾九年經驗。

自二零一二年二月至二零一四年一月，譚女士於F. L. Chim & Co. Certified Public Accountants擔任初級審計師。自二零一四年一月至二零一八年八月，譚女士於國衛會計師事務所有限公司任職，最後職位為高級會計師III。自二零二零年十一月至二零二一年十一月，譚女士於諾德（香港）會計師事務所有限公司擔任高級經理。譚女士自二零二一年八月及二零二一年九月起分別擔任環亞國際醫療科技集團有限公司及濠亮環球有限公司的公司秘書。

譚女士自二零二二年三月擔任贏集團控股有限公司（前稱權威金融集團有限公司（聯交所上市公司，股份代號：397））之獨立非執行董事。

陳慧琪女士（「陳女士」），48歲，於二零二三年五月二日獲委任為獨立非執行董事。陳女士亦為薪酬委員會主席及審核委員會及提名及企業管治委員會各自的成員。陳女士於二零零零年畢業於香港樹仁大學（前稱香港樹仁學院），獲得新聞及傳播學系榮譽文憑。陳女士於企業通訊領域擁有逾7年經驗。

自二零一六年至二零一七年，陳女士於Overseas Premium Properties Limited擔任首席營銷及業務發展官。自二零一七年至二零一八年，陳女士於RaffAello Securities (HK) Ltd.擔任合規主管人員。於二零一七年，陳女士創立P.A.D. Videographer+，專門為非盈利組織及社會企業服務的多媒體製作公司，負責組織其大部分品牌重塑項目及物色新客戶。

何升偉先生（「何先生」），53歲，於二零二四年三月一日獲委任為獨立非執行董事。何先生亦為審核委員會及薪酬委員會各自的成員。

何先生於一九九四年獲香港大學電機及電子工程學士學位。彼於二零零零年在曼徹斯特城市大學獲法學學士學位。彼於二零零一年在香港大學取得法學專業證書。何先生於二零零三年獲香港高等法院認可為律師。彼於二零零七年創辦自己的律師事務所何升偉律師事務所（前身為「Alex Ho & Co, Solicitors」）。彼為香港律師會會員。

董事及高級管理層履歷詳情

鄧照明先生（「鄧先生」），51歲，於二零二五年一月六日獲委任為獨立非執行董事。鄧先生亦為審核委員會主席、薪酬委員會以及提名及企業管治委員會各自的成員。

鄧先生於一九九五年畢業於英國布里斯托大學，獲得經濟學和會計學學士學位。彼分別於一九九九年九月和二零零四年十一月起成為英國特許公認會計師公會的會員和資深會員，並且自二零零二年二月起成為香港會計師公會會員。

鄧先生從事會計和金融行業已有20多年，其職業生涯始於一家國際會計師事務所，擔任審計師。此後，彼轉向商業領域，並在一些跨國公司擔任區域會計師。於一九九九年十月，鄧先生加入一家大型證券公司擔任研究分析師，以發展其於金融行業的事業。從二零零零年九月到二零零六年九月，彼於同一間證券公司專注於證券零售及交易，最後職位為銷售及市場經理。自二零零六年九月起，彼於多間中國證券公司擔任聯席董事一職，從事與機構客戶進行證券交易，配售股票以及為首次公開發行股票承銷有關的機構銷售職責。

自二零二零年九月起，鄧先生擔任Top Standard Corporation（其股份於聯交所GEM上市（股份代號：8510））之獨立非執行董事，現為其審核及風險管理委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會成員。

陳素權先生（「陳先生」），46歲，於二零一四年十月十六日獲委任為獨立非執行董事。自二零二五年一月六日起，陳先生辭任獨立非執行董事，並不再為審核委員會、薪酬委員會以及提名及企業管治委員會各自的成員。彼於二零零一年十一月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。陳先生於會計、審計及金融業累積擁有逾20年經驗。自二零零一年六月至二零零三年十月及自二零零四年一月至二零零九年七月，彼於何錫麟會計師行及畢馬威會計師事務所工作，最後職位分別為中高級審計職員及經理。自二零零九年十一月至二零一二年十月，彼擔任中國長城電氣控股有限公司財務總監兼公司秘書。自二零一四年二月至二零二二年十二月，陳先生擔任華章科技控股有限公司（「華章科技」）（於聯交所主板上市之公司，股份代號：1673）之首席財務官。自二零一四年二月至二零二一年十一月，彼亦擔任華章科技的公司秘書。陳先生自二零一五年一月至二零二四年一月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。自二零二三年一月起，彼亦擔任北京億華通科技股份有限公司（於中國成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市，股份代號：2402）的獨立非執行董事。自二零二四年九月起，彼亦成為萊蒙國際集團有限公司（股份代號：3688）（其已發行股份於聯交所主板上市）的獨立非執行董事。

董事及高級管理層履歷詳情

劉璐女士（「**劉女士**」），41歲，於二零二三年五月二日獲委任為獨立非執行董事。自二零二四年三月一日起，劉女士辭任獨立非執行董事及不再為審核委員會及薪酬委員會各自的成員。劉女士於二零零六年畢業於首都經濟貿易大學，獲得金融學學士學位。劉女士於企業融資行業擁有逾11年經驗。

自二零一一年五月至二零一二年十一月，劉女士於成都農村商業銀行擔任行長助理。自二零一二年十二月至二零一四年一月，劉女士於安邦保險集團股份有限公司擔任董事會辦公室主任。自二零一四年二月至二零一五年五月，劉女士於Century Securities Co., Ltd.擔任董事會辦公室主任。自二零一五年十一月起，劉女士一直擔任北京瀾覺文化傳播有限公司的法定代表人。

湯木清先生（「**湯先生**」），72歲，於二零一四年六月二十日獲委任為獨立非執行董事。湯先生於二零二三年五月九日辭任審核委員會、薪酬委員會以及提名及企業管治委員會各自的成員。此外，彼於二零二四年二月二十三日本公司股東週年大會結束時退任獨立非執行董事。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，最後職位為總經理，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。

公司秘書

林海琪女士（「**林女士**」），38歲，於二零二三年五月三日獲委任為公司秘書。彼亦為本公司其中一名授權代表。彼積累了逾10年審計、會計、企業管治及公司秘書經驗。自二零一五年八月起，林女士一直從事各項會計及公司秘書工作。林女士早年於安永會計師事務所任職及後加入希慎興業有限公司(股份代號：0014)擔任財務分析師。自二零一五年起，彼一直從事有關香港上市公司之企業管治處理事宜。此外，彼現為MBV International Limited(股份代號：1957)及綠景(中國)地產投資有限公司(股份代號：0095)之公司秘書。

林女士持有香港城市大學工商管理學士學位(管理統計)，亦為香港會計師公會會員。

董事會報告

董事欣然呈列本報告連同本集團截至二零二四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39。

業績及分配

本集團於本年度之業績及本集團於二零二四年十二月三十一日之事務狀況載於第53頁至第138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。於本報告日期，並無股東已放棄或同意放棄任何股息的安排。

業務回顧

本集團於本年度之業務回顧分別載於本年報第4頁的「主席報告」與第5頁至第15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，請參閱環境、社會及管治報告。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二五年五月三十日(星期五)舉行。股東週年大會通告將於適當時候按GEM上市規則規定的方式刊發及寄發予股東。

為釐定出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二五年五月二十七日(星期二)至二零二五年五月三十日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有已填妥的過戶表格連同相關股票須不遲於二零二五年五月二十六日(星期一)下午四時三十分送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

儲備

本年度儲備變動載於本報告第56頁至第57頁之綜合權益變動表內。

可分派儲備

於二零二四年十二月三十一日，本公司根據公司法(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)計算之可分派儲備為零。

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32。

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。

董事會報告

投資物業

本集團已重估其於二零二四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

於二零二四年十二月三十一日之借款詳情載於綜合財務報表附註27。

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140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20.6%及31.2%。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16.1%及37.0%。

董事或彼等之任何緊密聯繫人或任何本公司股東(「股東」)(據董事所知，持有本公司已發行股份數目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

賀丁丁先生(行政總裁)

呂天舜先生

非執行董事

趙公直先生

黃俊雄先生(主席)

高兆元先生(於二零二四年三月一日獲委任)

袁禮謙先生(於二零二五年一月六日獲委任)

獨立非執行董事

陳慧琪女士

劉璐女士(於二零二四年三月一日辭任)

譚美珠女士(於二零二五年一月六日辭任)

湯木清先生(於二零二四年二月二十三日退任)

陳素權先生(於二零二五年一月六日辭任)

何升偉先生(於二零二四年三月一日獲委任)

鄧照明先生(於二零二五年一月六日獲委任)

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資歷、經驗、職責及責任以及當時市況後釐定。有關各董事薪酬的詳情載於綜合財務報表附註12。

除上文所披露者外，於本公司應屆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。

重大合約、交易及安排

除本年度報告所披露者外，概無董事或與董事有關連的實體於本公司或其任何附屬公司或同系附屬公司所訂立於本年度內或結束時仍然有效且對本集團業務而言屬重大的任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

除本年度報告所披露者外，於本年度內，本公司或其任何附屬公司並未與控股股東或其任何附屬公司簽訂任何重大合約。

於本年度內及直至本報告日期，本公司或其任何附屬公司控股股東概無訂立向本公司或其任何附屬公司提供服務之重大合約。

融資協議及控股股東的特定履約契據

茲提述本公司日期為二零二四年十二月十二日的公告。在二零二四年十月三十日，Hang Huo Investment Pte. Ltd. (「HHI」)(作為借款人)、Link Hotels International Pte. Ltd. (「LHI」)(作為營運公司)及本公司，與一名獨立第三方(「貸款人」)簽訂了融資協議(「融資協議」)。根據融資協議，貸款人應向HHI提供金額為75百萬新加坡元的定期貸款融資(「貸款融資」)，按年利率9%計息，而由中期日期起則按年利率(9%+A%)計息(其中A為中期日期1%，並於中期日期後每月的日期增加1%)。貸款融資以下列各項作抵押：(i) LHI就LHI經營賬戶簽立之押記；(ii) HHI就華星酒店簽立之法定按揭；(iii) HHI就HHI所有資產及業務簽立之固定及浮動押記；及(iv) Silverine Pacific Ltd (「Silverine」)就HHI股份簽立之押記，所有押記均以貸款人為受益人。貸款融資連同所有應計利息將於首次動用日期起計12個月後到期支付。HHI、LHI及Silverine各自為本公司之全資附屬公司。貸款人為獨立於本公司及其關連人士(定義見GEM上市規則)的第三方。

HHI已根據融資協議於二零二四年十二月六日遞交提款要求，並已提取7,500萬新加坡元以(i)償還及清償二零一五年可換股債券及Swettenham Capital Pte. Ltd. (「Swettenham」)提供的貸款；(ii)撥付本集團的營運資金；及(iii)償還HHI及本集團內其他聯屬公司就磋商及簽立融資協議及動用貸款融資所產生的費用、成本及開支。

根據融資協議，具體履約義務如下：

倘Ace Kingdom不再直接或間接（無論是透過直接或間接持股、代理人安排、可轉換貸款協議、有條件買賣協議和／或其他安排或諒解）控制HHI、LHI、Silverine和／或公司：

- (i) HHI、LHI、Silverine及本公司在得知事件後應立即通知貸款人；及
- (ii) 在收到上述(i)款規定的通知後30天內，貸款人可以選擇在不少於15個日曆日內向HHI發出通知，取消貸款融資承諾並宣佈貸款融資以及應計利息，以及根據融資協議和任何其他立即到期應付的相關財務文件應計或未償還的所有其他金額。

就上述目的而言，「控制權」乃指：(i)直接或間接擁有百分之五十(50%)以上的直接或間接受益所有權，或直接或間接行使（或控制行使）的權利該人的股份或其他股本證券的投票權；(ii)直接或間接選舉或控制董事會或管理該人事務的同等機構的多數成員的權利；(iii)在每種情況下，透過股份所有權、委託書、合約、代理或其他方式，指導其事務或導致該人的管理或政策方向的權力。

悉數贖回二零一五年可換股債券

根據本公司與CMI Hong Kong於二零二四年十二月六日訂立的和解及豁免契據（「和解契據」），本公司於二零二四年十二月十二日向CMI Financial Holding Company Limited（「CMI Hong Kong」）支付41,202,380.14港元（「和解金額」），以悉數及完全清償二零一五年可換股債券項下或因二零一五年可換股債券而產生的所有尚未履行的義務及責任。

於CMI Hong Kong收到全部和解金額後，(i) CMI Hong Kong已無條件及不可撤回地同意及確認，其將(a)放棄其於與二零一五年可換股債券相關的未償還款項之任何餘額之所有權利及應得權利，及(b)解除及免除本公司過去、現在及未來於二零一五年可換股債券下之所有職責、義務、責任、承諾及契諾；及(ii)二零一五年可換股債券文據將被終止及註銷，旨在使其失效。

CMI Hong Kong亦已承諾作出一切必要行動及事宜，以及簽立一切必要契據及文件，以(i)向高等法院取得解除禁制令之禁令及(ii)於實際可行情況下盡快全面終止高等法院訴訟。詳情請參閱本公司日期為二零二四年十二月十二日的公告。

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31。

董事會報告

悉數償還貸款

茲提述本公司日期為二零二三年六月二十六日及二零二三年十二月二十九日的公告。於二零二三年六月十六日及二零二三年六月二十二日，HHI（作為借款人）及LHI（作為經營公司及債務人）與Swettenham（作為貸款人）分別訂立融資協議及補充協議（統稱「Swettenham 融資協議」）。根據Swettenham 融資協議，(i)HHI應於提取當日起計滿一年當日悉數償還貸款融資連同應計利息；(ii)HHI應於二零二三年十二月二十六日向Swettenham 支付3,025,000新加坡元的貸款融資預付利息款項（「預付利息款項」），相當於貸款融資的六個月利息；及(iii)倘預付利息款項已於二零二三年十二月二十六日償還，則HHI應於二零二四年一月二十六日向Swettenham 支付當時貸款融資未償還本金的513,835.62新加坡元應計利息（「二零二四年一月利息」）。

於二零二三年十二月二十日，HHI、LHI及Swettenham 同意(i)將授出預付利息款項及二零二四年一月利息款項的延期及豁免，直至二零二四年二月二十六日；及(ii)於二零二四年二月二十六日，HHI應支付4,114,257.67新加坡元，包括預付利息款項、二零二四年一月利息，以及預付利息款項、二零二四年一月利息及貸款融資的未償還本金各自的應計利息，年利率為11%。

誠如本公司日期為二零二四年二月二十六日的公告所披露，於二零二四年二月二十五日，HHI、LHI及Swettenham 訂立融資協議的補充協議，據此（其中包括），(i)Swettenham 須向HHI 提供金額為3,000,000新加坡元的額外貸款融資（「額外貸款融資」），固定年利率為14.5%；及(ii)於二零二四年二月二十六日到期的未付金額4,114,257.67新加坡元將於該日資本化，並加入至額外貸款融資的未償還金額，其後會就所有目的被視為額外貸款融資本金額一部分。貸款融資及額外貸款融資未償還金額的最終償還日期將為二零二四年十二月二十六日。於二零二四年十二月三十一日，貸款融資及額外貸款融資的未償還金額已悉數償還。

董事及高級管理層履歷詳情

董事及高級管理層履歷詳情載於本報告第29頁至第33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

於二零二四年一月十九日，本公司獲Ace Kingdom知會已完成向七名獨立承配人出售167,540,000股當時現有股份（「出售事項」），配售價為每股當時現有股份0.02港元。該等出售當時現有股份佔本公司於出售事項日期全部已發行股份約4.00%。緊隨出售事項完成後，根據本公司可公開獲取的資料及就董事所知，公眾人士（定義見GEM上市規則）持有1,054,859,999股當時現有股份，相當於本公司當時全部已發行股份約25.19%。因此，GEM上市規則第11.23(7)條所規定的最低公眾持股量25%已經恢復。

根據本公司可公開取得及據董事所知的資料，自出售事項完成日期至本年報發行前最後實際可行日期，本公司已維持充足公眾持股量。

達成復牌指引

於二零二三年七月六日，本公司已接獲聯交所的函件，函件載列以下本公司股份恢復買賣的復牌指引（「復牌指引」）：

- (a) 刊發GEM上市規則規定的所有尚未公佈的財務業績，並處理任何審計修改；
- (b) 證明本公司已遵守GEM上市規則第17.26條；及
- (c) 向市場公佈所有重大資訊，以供本公司股東及投資者評估本公司狀況。

本公司必須達成所有復牌指引、對導致暫停買賣的事宜作出補救，並於本公司證券獲准恢復買賣前，須得聯交所信納已全面遵守GEM上市規則。本公司負有制定其恢復買賣行動計劃的主要責任。根據GEM上市規則第9.14A(1)條，聯交所可將任何已連續暫停買賣12個月的證券除牌。就本公司而言，有關12個月期間已於二零二四年四月二日屆滿。

於二零二三年十月十七日，本公司接獲聯交所的函件，函件載列以下本公司股份恢復買賣的新增復牌指引（「新增復牌指引」）：

- 恢復GEM上市規則第11.23(7)條項下規定的最低公眾持股量

於二零二四年一月十九日，所有復牌指引及額外復牌指引均已達成。股份已於二零二四年一月二十二日恢復在聯交所買賣。

進一步詳情請參閱本公司日期為二零二三年七月十日、二零二三年十月十八日、二零二四年一月十九日及二零二四年一月二十二日的公告。

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）。

董事會報告

遵守相關法律及法規

除本年報所披露者外，據董事會所知，本集團於本年度已在所有重大方面遵守對本集團有重大影響的相關法律及法規。

董事於本公司及相關法團股份及相關股份之權益

於二零二四年十二月三十一日，董事於本公司及相聯法團(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：

於股份的好倉

董事姓名	身份	持有股份總數	概約持股百分比 (附註1)
呂天舜先生(「呂先生」)	於受控法團的權益	2,443,140,001 (附註2)	58.34%
黃俊雄先生(「黃先生」)	於受控法團的權益	2,443,140,001 (附註2)	58.34%

附註：

- 於二零二四年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為4,188,000,000股。
- 此等股份登記於Ace Kingdom名下。Ace Kingdom為一家由Boomerang Investment Limited、郭二澈先生及Billion Supreme Holdings Limited分別擁有45%、35%及20%權益的公司。Boomerang Investment Limited由黃先生、袁禮謙先生(自二零二五年一月六日起為非執行董事)、王海翔先生及呂天舜先生分別最終擁有40%、20%、20%及20%權益。Billion Supreme Holdings Limited由Hui Ngai先生及Ng Tin Wai先生分別最終擁有75%及25%權益。袁禮謙先生、王海翔先生、呂先生及趙公直先生為Ace Kingdom董事。根據證券及期貨條例第XV部，呂先生及黃先生被視為於Ace Kingdom持有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，董事概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有記錄於須根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內的任何權益或淡倉；或根據GEM上市規則第5.45至5.67條知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零二四年十二月三十一日，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	概約持股百分比 (附註1)
Ace Kingdom Enterprises Corporation (「Ace Kingdom」)	實益擁有人	2,443,140,001 (附註2)	58.34%
Boomerang Investment Limited (「Boomerang」)	於受控法團的權益	2,443,140,001 (附註2)	58.34%
郭二澈先生(「郭先生」)	於受控法團的權益	2,443,140,001 (附註2)	58.34%
Billion Supreme Holdings Limited (「Billion」)	於受控法團的權益	2,443,140,001 (附註2)	58.34%
CMI Financial Holding Company Limited (「CMI Hong Kong」)	實益擁有人	690,000,000 (附註3)	16.48%
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」)	於受控法團的權益	690,000,000 (附註3)	16.48%
中國民生投資股份有限公司 (「中國民生投資」)	於受控法團的權益	690,000,000 (附註3)	16.48%
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)	7.40%

董事會報告

附註：

1. 於二零二四年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為4,188,000,000股。
2. Ace Kingdom為一家由Boomerang、郭先生及Billion分別擁有45%、35%及20%權益的公司。
3. 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。
4. 於二零二四年十二月三十一日，根據中國東方備案的權益披露表格，其於其受控法團持有的(i) 200,000,000股股份中擁有擔保權益，及(ii) 110,000,000股股份中擁有認定權益。

除上文所披露者外，於二零二四年十二月三十一日，董事概無知悉任何其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份、相關股份或債權證中擁有或被視為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條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

競爭權益

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

購股權計劃

A. 二零一四年購股權計劃

根據唯一股東通過日期為二零一四年六月二十日之書面決議案，本公司採納一項購股權計劃(「二零一四年購股權計劃」)，為期10年。因此，二零一四年購股權計劃於二零二四年六月十九日屆滿。二零一四年購股權計劃的主要條款載列如下：

(a) 目的

二零一四年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。

(b) 參與者

根據二零一四年購股權計劃的條文，董事會有權於採納二零一四年購股權計劃日期起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。

(c) 可供發行股份總數

- (1) 因根據二零一四年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) 未經本公司股東事先批准，根據二零一四年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%。

(d) 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)。

(e) 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。

(f) 認購價

二零一四年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。

(g) 二零一四年購股權計劃的期限

二零一四年購股權計劃的有效期為自於二零一四年六月二十日採納二零一四年購股權計劃之日起計10年。

B. 二零二四年購股權計劃

經考慮二零一四年購股權計劃屆滿及GEM上市規則第23章修訂(於二零二三年一月一日生效)後，本公司根據股東於本公司於二零二四年五月三十一日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案採納一項新購股權計劃(「二零二四年購股權計劃」)，自二零二四年五月三十一日起計10年有效。下文概述二零二四年購股權計劃主要條款：

(a) 目的

二零二四年購股權計劃旨在(a)令本公司向合資格參與者授出購股權作為彼等為本集團作出之貢獻之回報或獎勵；(b)讓本集團可吸納及挽留對本集團長遠發展作出貢獻之合資格參與者；及(c)激勵合資格參與者優化其表現及效率，使本集團獲益。

(b) 參與者

參與者包括(i)僱員參與者，包括本集團任何成員公司之董事及僱員(不論全職或兼職)(包括根據二零二四年購股權計劃獲授購股權作為與本集團訂立僱傭合約之誘因之人士)；(ii)關聯實體參與者，包括任何關聯實體之董事及僱員(不論全職或兼職)；及(iii)服務提供者，包括於本集團任何成員公司各自之日常及一般業務過程中持續或經常向其提供服務之自然人或企業實體，該等人士或實體符合本集團長期增長之利益，包括但不限於：(i)本集團任何成員公司之獨立承包商、代理或服務提供者；及(ii)本集團任何業務範疇或業務發展之顧問(專業或其他方面)或諮詢人，但不包括為集資、合併或收購提供諮詢服務之配售代理或財務顧問，以及其他專業服務提供者，如提供保證或需要公正客觀地履行其服務之核數師或估值師。

(c) 授出購股權

要約自授出日期起計28日期間可供有關參與者接納。當本公司接獲經承授人正式簽署之要約函件副本(當中包括接納購股權)，列明接納要約所涉及之股份數目及向本公司匯款1.00港元作為授出購股權代價時，要約將被視為已獲接納。

(d) 行使價

行使價將由董事會全權酌情釐定，惟於任何情況下均須至少為以下較高者：(i)股份於授出日期(必須為營業日)於聯交所發出之每日報價表所報之收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所發出之每日報價表所報之平均收市價；及(iii)股份面值，惟行使價可根據二零二四年購股權計劃之條款予以調整。

(e) 行使購股權之時間

在二零二四年購股權計劃條款之規限下，承授人(或其遺產代理人，視情況而定)可於董事會於提出要約時釐定及通知承授人之期間內隨時全部或部分行使購股權，該期間不得遲於授出日期起計10年，惟須受二零二四年購股權計劃提前終止之條文所規限。

(f) 歸屬期

除二零二四年購股權計劃所載情況外，購股權必須由承授人持有至少十二(12)個月方可行使。

在以下情況下，董事會可酌情向僱員參與者授出較短歸屬期：(a) 向新僱員參與者授出「補足」購股權，以取代其離開前僱主時沒收之購股權或獎勵；(b) 向因身故或發生任何超出其控制範圍之事件而終止僱傭之僱員參與者授出；(c) 於一年內因行政及合規原因分批授出之購股權，包括如非因行政或合規原因而應提早授出但必須等待後續批次之購股權。在此情況下，歸屬期可能較短，以反映授出購股權之時間；(d) 授出混合或加速歸屬時間表之購股權，例如購股權可於十二(12)個月內平均歸屬；或(e) 按照授出條件所釐定以表現為基礎之歸屬條件代替以時間為基礎之歸屬標準之授出。

(g) 可供發行之最高股份數目

- (i) 於GEM上市規則之規限下，未經股東批准，因行使根據二零二四年購股權計劃可能授出之所有購股權連同根據本公司任何其他股份計劃可能授出之所有購股權及獎勵而可能發行之最高股份數目，合共不得超過於採納日期已發行股份總數之10%（「計劃授權上限」）。就計算計劃授權上限及服務提供者分項限額（定義見下文）而言，根據二零二四年購股權計劃及（視情況而定）本公司其他股份計劃之條款已失效之購股權將不被視為已動用。
- (ii) 受限於上文第(i)段，於計劃授權上限內，未經股東批准，因行使根據二零二四年購股權計劃可能授出之所有購股權連同根據本公司任何其他股份計劃可能授出之所有購股權及獎勵而可能向服務提供者發行之最高股份數目合共不得超過於採納日期已發行股份總數之1%（「服務提供者分項限額」）。
- (iii) 本公司可自採納日期（或股東批准最後一次更新之日期）起計三(3)年後於股東大會上尋求股東批准更新二零二四年購股權計劃項下之計劃授權上限及服務提供者分項限額，惟(i) 根據經更新之計劃授權上限，根據二零二四年購股權計劃可能授出之所有購股權（連同根據本公司任何其他股份計劃可能授出之所有購股權及獎勵）獲行使時可能發行之最高股份數目，不得超過股東批准經更新計劃授權上限當日已發行股份總數之10%；(ii) 根據經更新之服務提供者分項限額，因行使根據二零二四年購股權計劃可能授出之所有購股權而可能發行之最高股份數目，不得超過股東批准經更新服務提供者分項限額當日已發行股份總數之1%；及(iii) 計劃授權上限及／或服務提供者分項限額之任何更新須遵守GEM上市規則可能不時規定之有關股東批准及通函規定。據GEM上市規則第23.03C(1)條，自採納日期（或股東批准最後一次更新之日期）起計三(3)年內對計劃授權上限及／或服務提供者分項限額作出之任何更新，均須經獨立股東批准。

- (iv) 倘(i)於股東大會上獲得股東另行批准，以向本公司於尋求有關股東批准前特別指定之參與者授出超過計劃授權上限之購股權，則本公司可向參與者授出超過計劃授權上限之購股權；(ii)就尋求股東另行批准而言，本公司已首先向股東寄發通函，當中載有GEM上市規則當時可能規定須載入有關通函之有關資料；及(iii)將向有關參與者授出之購股權數目及條款須於股東批准前釐定(而就計算行使價而言，建議有關授出之董事會會議日期應被視為授出日期)。

(h) 每名參與者可獲最高股份數目

倘向參與者授出任何購股權會導致於截至有關授出日期(包括該日)止12個月期間內就向該人士授出之所有購股權及獎勵(不包括根據相關股份計劃條款已失效之任何購股權及獎勵)已發行及將予發行之股份總數超過已發行股份總數之1%，則有關授出須經股東於股東大會上另行批准，而有關參與者及其緊密聯繫人(或倘參與者為關連人士，則其聯繫人)須放棄投票，且以下條文將適用：(i)有關授出僅適用於本公司在尋求股東批准前特別指定之參與者；(ii)須向股東寄發一份通函，當中必須披露有關參與者之身份、將予授出之購股權數目及條款(以及過往於12個月期間向該參與者授出之購股權及獎勵)、向參與者授出購股權之目的及有關購股權條款如何達致有關目的之說明；及(iii)將向該參與者授出之購股權數目及條款須於股東批准前釐定(而就計算行使價而言，建議進一步授出購股權之董事會會議日期應被視為授出日期)。

(i) 二零二四年購股權計劃之期限

二零二四年購股權計劃將自採納日期(即二零二四年五月三十一日)起計10年期間內有效及生效。於本報告日期，二零二四年購股權計劃的剩餘有效期約為9.2年。

(j) 終止

本公司(透過於股東大會上通過普通決議案)或董事會可隨時於二零二四年購股權計劃年期結束前終止其運作，在此情況下，不得進一步授出購股權，惟就於二零二四年購股權計劃年期內授出且於緊接二零二四年購股權計劃終止運作前仍未屆滿之購股權而言，二零二四年購股權計劃之條文在所有其他方面仍具十足效力及作用。於有關終止前已授出但尚未行使或尚未向承授人發行股份之購股權將繼續有效，並可根據二零二四年購股權計劃行使。

董事會報告

誠如本公司日期為二零二四年一月二十六日的公告所披露，在二零一四年購股權計劃的期限內，於二零二四年一月二十六日根據該計劃授出合共52,350,000份購股權，可認購本公司股本中合共最多52,350,000股每股0.001港元的普通股。該等期權並無附帶任何表現目標或回扣機制。於二零一四年購股權計劃屆滿時，並無進一步授出購股權，但就所有於有關期間結束時仍可行使的購股權而言，二零一四年購股權計劃的條款將繼續具有十足效力及作用。下表載列二零一四年購股權計劃項下授出的購股權於本年度之概要：

參與者 姓名或類別	於 二零二四年		於本年度		於 二零二四年		購股權 授出日期	購股權 行使期	購股權 行使價 (每股當時 現有股份 港元)	緊接 行使日期前 本公司股份 加權平均 收市價 (每股當時 現有股份 港元)
	一月一日 尚未行使之 購股權	於本年度 授出之 購股權數目	於本年度 行使之 購股權數目	於本年度 失效或 註銷之 購股權數目	十二月 三十一日 尚未行使之 購股權	購股權				
僱員										
陳長征先生	-	41,880,000	-	-	41,880,000	二零二四年 一月二十六日	二零二五年 一月二十六日 - 二零三四年 一月二十五日	0.04 (附註1)	-	
董寒坤女士	-	10,470,000	-	-	10,470,000	二零二四年 一月二十六日	二零二五年 一月二十六日 - 二零三四年 一月二十五日	0.04 (附註1)	-	
	-	52,350,000	-	-	52,350,000					

附註：

- 行使價較(i)於授出日期及緊接授出日期前聯交所發佈每日報價表所載每股當時現有股份收市價0.034港元；(ii)緊接授出日期前五個營業日聯交所發佈每日報價表所載每股當時現有股份平均收市價0.0328港元；及(iii)每股當時現有股份面值0.001港元(以較高者為準)溢價約17.65%。
- 自二零二五年二月一日起，董寒坤女士持有的10,470,000份購股權已失效，乃由於彼辭任而因此根據二零一四年購股權計劃的條款不再為參與者。

於二零二四年一月一日，計劃授權上限項下可供授出之購股權數目為280,000,000。於二零二四年一月二十六日授出購股權後，二零一四年購股權計劃項下計劃授權可供授出的當時現有股份總數為227,650,000股。股東於二零二四年五月三十一日舉行的股東週年大會上通過決議案後，於二零二四年十二月三十一日，計劃授權及服務提供者分項限額項下可供授出之購股權數目分別為418,800,000份及41,880,000份。由於股份合併於二零二五年三月五日生效，根據計劃授權及服務提供商上限可供發行的股份總數分別為16,752,000股及1,675,200股，佔於本報告日期已發行股份的10%及1%。

本年度授出之購股權除以本公司本年度已發行股份加權平均數為約為1.07%。

自採納二零二四年購股權計劃以來，概無根據該計劃授出任何購股權。

董事會報告

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。

股票掛鈎協議

除本節所載購股權計劃外，本集團於本年度概無訂立或存在任何股票掛鈎協議。

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34內。於本年度內，根據GEM上市規則第20章，本公司並無進行任何關連交易或持續關連交易，而須遵守GEM上市規則的申報、公告或獨立股東批准規定。概無該等關連方交易符合GEM上市規則第20章項下的「關連交易」或「持續關連交易」（視乎情況而定）的定義。董事確認，本公司已遵守GEM上市規則第20章的披露規定。

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。

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本年度生效的GEM上市規則附錄C1所載之企業管治守則。企業管治報告載於本報告第22頁至第28頁。

審核委員會

審核委員會連同管理層及外聘核數師已討論及審閱本集團採納的會計政策及常規以及內部監控事宜。

審核委員會亦已審閱本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並認為本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃根據適用會計準則、法律及法規編製，且已作出適當披露。

董事會報告

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，其將於本公司應屆股東週年大會上退任，惟彼符合資格且願意獲續聘。本公司將於本公司應屆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。於過去三年，本公司概無更換核數師。

代表董事會

主席兼非執行董事

黃俊雄

香港，二零二五年三月二十八日

獨立核數師報告



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

本核數師受聘審核列載於第53至138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二零二四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、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表之附註，包括重大會計政策。

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。

不發表意見基準

持續經營假設的合理性

誠如綜合財務報表附註3(c)所載， 貴集團截至二零二四年十二月三十一日止年度產生虧損150.91百萬港元，及截至該日期，其流動負債淨額為499.60百萬港元。截至二零二四年十二月三十一日， 貴集團有計息銀行及其他借款總額427.86百萬港元，需於報告期結束後一年內償還(附註27)。此外，於二零二四年十二月三十一日， 貴集團有須按要求償還的其他金融負債合共83.93百萬港元，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41.71百萬港元；(ii)應付前董事款項11.30百萬港元(附註25)；(iii)應付一名附屬公司非控股股東款項7.46百萬港元(附註26(a))；及(iv)應付控股股東款項23.46百萬港元(附註26)，但同日僅有現金及現金等價物13.23百萬港元。截至二零二四年十二月三十一日， 貴集團的計息銀行及其他借款以及其他金融負債總額為511.79百萬港元。

根據 貴集團截至二零二五年二月二十八日的最新管理賬目，計息銀行借款及其他金融負債增加9.02百萬港元至520.81百萬港元。

鑒於上述情況，管理層已編製一份涵蓋自報告期末起至二零二六年六月三十日期間的現金流量預測，其中計及附註3(c)所載若干計劃及措施。根據董事的評估， 貴集團能夠持續經營，且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，就(1)預期經全面審查後結算應付工程款項41,771,000港元，吾等未獲提供足夠資訊使吾等能夠評估應付工程款項預期結算時間的合理性；及(2)可從控股股東獲得的貸款融資74.26百萬港元，管理層未提供吾等認為足夠可靠的信息，使吾等能夠評估控股股東的財務狀況，並評估控股股東是否具有足夠的財務能力向貴公司提供上述財務支援。並無吾等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按計劃實施的可行性。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。

倘貴集團未能繼續按持續經營基準經營，則須作出調整將資產價值減記至其可變現淨額，並將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債，及為可能出現的任何進一步負債計提撥備。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表中反映。

吾等就按持續經營基準編製綜合財務報表對貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(「二零二三年綜合財務報表」)不發表意見。於二零二三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二零二四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。由於此事可能對截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表中二零二四年數字與二零二三年數字的可比較性產生影響，因此吾等亦對截至二零二四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會計準則理事會所頒佈的國際財務報告準則會計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。

獨立核數師報告

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，二零二五年三月二十八日

綜合全面收益表

截至二零二四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	
		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收入	7	41,661	58,332
銷售成本		(23,800)	(20,627)
毛利		17,861	37,705
按攤銷成本列賬的不良債務資產虧損	7	-	(545)
其他收入	8	1,380	1,557
其他收益及(虧損)	9	(4,278)	(2,612)
銷售開支		(1,193)	(1,393)
行政開支		(51,642)	(78,607)
財務成本	10	(57,841)	(38,929)
投資物業公平值變動虧損	18	(12,639)	(4,315)
非流動資產減值虧損	16	(44,921)	-
除所得稅開支前虧損	11	(153,273)	(87,139)
所得稅抵免/(開支)	13	2,365	(1,425)
年內虧損		(150,908)	(88,564)
將不會重新分類至損益的其他全面收益：			
重估物業之收益		2,083	-
有關重估物業虧損之稅項抵免		(354)	-
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		(6,295)	(2,292)
現金流量對沖到期		-	(1,399)
撤銷註冊一間附屬公司時解除的儲備		938	-
年內其他全面收益(已扣除稅項)		(3,628)	(3,691)
年內全面收益總額		(154,536)	(92,255)
以下各方應佔虧損：			
本公司擁有人		(146,461)	(88,245)
非控股權益		(4,447)	(319)
		(150,908)	(88,564)
以下各方應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		(150,123)	(91,959)
非控股權益		(4,413)	(296)
		(154,536)	(92,255)
			(經重列)
每股虧損	14		
— 基本(每股港仙)		(87.43)	(53.86)
— 攤薄(每股港仙)		(87.43)	(53.86)

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	236,875	303,379
使用權資產	17	66,527	71,757
投資物業	18	153,149	174,698
工程預付款	19	753	796
非流動資產總值		457,304	550,630
流動資產			
酒店存貨	20	522	321
按攤銷成本列賬的不良債務資產	22	19,343	30,086
貿易及其他應收款項	23	6,136	9,865
現金及現金等價物	24	13,225	26,041
流動資產總值		39,226	66,313
流動負債			
貿易及其他應付款項	25	79,162	100,915
應付附屬公司一名非控股股東款項	26	7,458	7,913
應付控股股東款項	26	23,455	-
計息銀行及其他借款	27	427,857	344,392
租賃負債	28	448	947
稅項撥備		446	2,302
可換股債券	31	-	32,861
流動負債總額		538,826	489,330
流動負債淨額		(499,600)	(423,017)
資產總值減流動負債		(42,296)	127,613

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動負債			
其他應付款項	25	7,526	8,015
計息銀行及其他借款	27	4,312	2,351
應付控股股東款項	26	12,289	25,761
租賃負債	28	-	482
遞延稅項負債	29	14,861	18,401
非流動負債總額		38,988	55,010
(負債淨額)／資產淨值		(81,284)	72,603
權益			
股本	32	4,188	4,188
儲備		(82,458)	67,016
本公司擁有人應佔權益		(78,270)	71,204
非控股權益		(3,014)	1,399
(虧絀)／權益總額		(81,284)	72,603

代表董事會

賀丁丁

呂天舜

綜合權益變動表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										權益 (虧絀)/ 總額 千港元	
	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註a)	酒店物業 重估儲備 千港元 (附註b)	其他儲備 千港元 (附註c)	換算儲備 千港元 (附註d)	可換股 債券儲備 千港元 (附註e)	購股權儲備 千港元 (附註30)	對沖儲備 千港元 (附註f)	保留盈利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元		非控股權益 千港元
於二零二三年一月一日	3,490	333,122	71,927	2,014	(77,243)	25,041	-	1,397	(213,170)	146,578	1,695	148,273
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(88,245)	(88,245)	(319)	(88,564)
其他全面收益												
— 換算外國業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(2,317)	-	-	2	-	(2,315)	23	(2,292)
— 現金流量對沖到期	-	-	-	-	-	-	-	(1,399)	-	(1,399)	-	(1,399)
年內全面收益總額	-	-	-	-	(2,317)	-	-	(1,397)	(88,245)	(91,959)	(296)	(92,255)
— 於轉換可換股債券後發行股份	698	30,230	-	-	-	(14,343)	-	-	-	16,585	-	16,585
於二零二三年十二月三十一日 及二零二四年一月一日	4,188	363,352	71,927	2,014	(79,560)	10,698	-	-	(301,415)	71,204	1,399	72,603
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(146,461)	(146,461)	(4,447)	(150,908)
其他全面收益												
— 重估物業之收益	-	-	2,083	-	-	-	-	-	-	2,083	-	2,083
— 有關重估物業虧損之稅項抵免	-	-	(354)	-	-	-	-	-	-	(354)	-	(354)
— 換算外國業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(6,329)	-	-	-	-	(6,329)	34	(6,295)
— 撤銷註冊一間附屬公司時 撥回匯兌儲備至損益	-	-	-	-	938	-	-	-	-	938	-	938
年內全面收益總額	-	-	1,729	-	(5,391)	-	-	-	(146,461)	(150,123)	(4,413)	(154,536)
— 以權益結算購股權	-	-	-	-	-	-	649	-	-	649	-	649
— 贖回可換股債券	-	-	-	-	-	(10,698)	-	-	10,698	-	-	-
於二零二四年十二月三十一日	4,188	363,352	73,656	2,014	(84,951)	-	649	-	(437,178)	(78,270)	(3,014)	(81,284)

綜合權益變動表

截至二零二四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

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
經營活動所得現金流量			
除所得稅開支前虧損		(153,273)	(87,139)
就下列各項調整：			
按攤銷成本列賬的不良債務資產虧損	7	-	545
利息收入	8	(1)	(2)
就不良債務資產預期信貸虧損的虧損撥備	9	9,877	5,279
可換股債券修改收益	9	(7,344)	(2,667)
重估物業之收益	9	(184)	-
財務成本	10	57,841	38,929
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	11	14,405	12,437
非流動資產減值	16	44,921	-
投資物業公平值變動虧損	18	12,639	4,315
以股份為基礎的付款		649	-
營運資金變動前的經營虧損		(20,470)	(28,303)
酒店存貨增加		(229)	(64)
貿易及其他應收款項減少／(增加)		3,203	(2,633)
貿易及其他應付款項增加		2,538	7,956
經營所用現金		(14,958)	(23,044)
已付所得稅		(2,566)	(565)
經營活動所用現金流量淨額		(17,524)	(23,609)
投資活動所得現金流量			
已收利息		1	2
購買物業、廠房及設備付款		(775)	(2,115)
投資活動所用現金淨額		(774)	(2,113)

綜合現金流量表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
融資活動所得現金流量			
董事墊款		-	1,429
控股股東墊款		11,155	24,557
銀行借款的所得款項		458,225	325,440
償還銀行貸款		(339,087)	(283,850)
償還租賃負債		(974)	(994)
償還可換股債券利息		(31,802)	(5,128)
償還可換股債券		(25,517)	-
已付利息		(65,848)	(9,333)
融資活動所得現金淨額	38	6,152	52,121
現金及現金等價物(減少)/增加淨額			
		(12,146)	26,399
年初現金及現金等價物		26,041	(530)
匯率變動對現金及現金等價物的影響		(670)	172
年末現金及現金等價物		13,225	26,041

綜合財務報表附註

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Ace Kingdom Enterprises Corporation，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。本公司主要附屬公司主要業務的詳情載列於綜合財務報表附註39。

綜合財務報表已於二零二五年三月二十八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會計準則

(a) 採納經修訂國際財務報告準則會計準則

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會計準則修訂本：

國際會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂本」)
國際會計準則第1號之修訂本	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂本」)
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排
國際財務報告準則第16號之修訂本	售後租回的租賃負債

該等經修訂國際財務報告準則會計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經修訂國際財務報告準則會計準則。下文概述應用該等經修訂國際財務報告準則會計準則的影響。

國際會計準則第1號之修訂本 — 負債分類為流動或非流動及附帶契諾的非流動負債

二零二零年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權的含義，以及延遲清償權必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延遲清償權可能性的影響。該等修訂亦澄清，負債可以用其本身的權益工具清償，以及只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款方不會影響其分類。二零二二年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債契約中，只有實體於報告日或之前必須遵守的契約方會影響負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後十二個月內必須遵守附帶未來契約的非流動負債，須進行額外披露。

2. 採納國際財務報告準則會計準則(續)

(a) 採納經修訂國際財務報告準則會計準則(續)

國際會計準則第1號之修訂本 — 負債分類為流動或非流動及附帶契諾的非流動負債(續)

本集團已於二零二三年一月一日及二零二四年一月一日重新評估其負債的條款及條件，並決定其負債的流動或非流動分類於初始應用該等修訂後維持不變。因此，該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號之修訂本 — 供應商融資安排

於二零二三年五月二十五日，國際會計準則理事會頒佈供應商融資安排，修訂國際會計準則第7號現金流量表及國際財務報告準則第7號金融工具：披露。該等修訂本要求實體提供與供應商融資安排相關的具體披露(定性和定量)，也就供應商融資安排的特徵提供了指引。

該等修訂對本集團綜合財務報表概無影響。

國際財務報告準則第16號之修訂本 — 售後租回的租賃負債

於二零二二年九月二十二日，國際會計準則委員會頒佈國際財務報告準則第16號售後租回的租賃負債的修訂(修訂本)。

在修訂前，國際財務報告準則第16號並未包含可能包含售後租回交易中產生的可變租賃款額的租賃負債的具體計量要求。在將租賃負債的後續計量要求應用於售後租回交易時，該等修訂要求賣方 — 承租人確認「租賃付款額」或「修訂租賃付款額」，以確保賣方 — 承租人不會確認與賣方 — 承租人保留使用權相關的任何損益金額。

該等修訂對本集團綜合財務報表概無影響。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂國際財務報告準則會計準則

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會計準則，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21號之修訂本	缺乏可兌換性 ¹
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號之修訂本	金融工具的分類及計量的修訂 ²
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號之修訂本	依賴自然能源生產電力的合約 ²
國際財務報告準則第18號	財務報表之呈報及披露 ³

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

除國際財務報告準則第18號外，本公司董事仍在評估其對綜合財務報表中呈列及披露的影響，本公司董事預期應用該等新訂及國際財務報告準則修訂本在可預見的未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

2. 採納國際財務報告準則會計準則^(續)

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂國際財務報告準則會計準則^(續)

國際財務報告準則第18號 — 財務報表中的呈列及披露

國際財務報告準則第18號將取代國際會計準則第1號財務報表的呈報。國際財務報告準則第18號由國際會計準則理事會於二零二四年四月九日頒佈，列出了財務報表呈列方式的重要新要求，特別著重於：

損益表，包括必須呈列的強制性小計要求。國際財務報告準則第18號引入了將收入及支出項目在損益表中分類為五個類別之一的要求。此分類導致某些小計被呈現，例如營運類別中所有收入及支出項目的總和，構成新的強制性「營運溢利或虧損」小計。

資料的彙總與分類，包括介紹財務報表中資料應如何彙總與分類的整體原則。

有關管理層界定的表現指標(MPMs)的披露，其乃根據國際財務報告準則要求的總額或小計進行調整後的財務表現指標(例如「經調整損益」)。實體將被要求在財務報表中披露MPMs，包括根據國際財務報告準則計算的MPMs與最近期總額或小計進行對賬。

國際會計準則理事會刊發國際財務報告準則第18號的目的為改善公司業績報告的可比性及透明度。國際財務報告準則第18號亦導致現金流量表有細微變動。

國際財務報告準則第18號於二零二七年一月一日或之後開始的報告期間生效，但允許提前應用，並必須披露。國際財務報告準則第18號將追溯應用。

儘管國際財務報告準則第18號不會對綜合財務報表項目的確認及計量有任何影響，但預期會對若干項目的呈列及披露有重大影響。該等變動包括損益表內的分類及小計、資料的彙總或分類及標籤，以及管理層界定的表現計量的披露。

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會計準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋(下文統稱為「國際財務報告準則會計準則」)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。

3. 編製基準(續)

(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)。

根據國際財務報告準則會計準則編製財務報表，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會計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

本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度產生虧損150.9百萬港元，及截至該日期，其流動負債淨額為499.60百萬港元。截至二零二四年十二月三十一日，本集團有計息銀行及其他借款427.86百萬港元，需於報告期結束後一年內償還(附註27)。此外，於二零二四年十二月三十一日，本集團有須按要求償還的其他金融負債合共83.93百萬港元，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41.71百萬港元；(ii)應付前董事款項11.30百萬港元(附註25)；(iii)應付一名附屬公司非控股股東款項7.46百萬港元(附註26(a))；及(iv)應付控股股東款項23.46百萬港元(附註26)，但同日僅有現金及現金等價物13.23百萬港元。截至二零二四年十二月三十一日，本集團的計息銀行及其他借款以及其他金融負債總額為511.79百萬港元。

根據本集團截至二零二五年二月二十八日的最新管理賬目，計息銀行借款及其他金融負債增加9.02百萬港元至520.81百萬港元。

3. 編製基準(續)

(c) 持續經營假設(續)

鑒於上述情況，在評估本集團是否擁有充足財務資源繼續持續經營時，本公司董事已就本集團未來流動資金及現金流量作出審慎考量。就此而言，管理層已編製一份涵蓋自報告期末起至二零二六年六月三十日止18個月期間(「預測期間」)的現金流量預測，並已計及以下情況：

- 新加坡酒店業務的表現會於目前正在進行的翻新工程於二零二六年第一季度完成後恢復；
- 於本綜合財務報表獲授權刊發日期，控股股東貸款融資(附註26(b))的未動用金額為74.26百萬港元；
- 努力在二零二四年貸款(附註27(c))於二零二五年十二月十二日屆滿時重續該貸款。本公司董事評估，鑑於二零二四年貸款允許的最高貸款與估值比率與實際貸款與估值比率之間的安全邊際，重續將會成功；
- 根據與承包商的溝通，將對民丹島的工程進度進行全面審查，其中包括(1)承包商的海外施工團隊對施工进度進行現場評估(預計將在二零二五年上半年進行)，以釐定應付工程款項的結算計劃；(2)尋求潛在投資者注資以完成或直接收購民丹現金產生單位。其後，承包商卻無積極與本集團展開全面審查，本公司預期不會產生任何資本開支，且應付工程款項的結算也不會在進行現場評估之前進行。

儘管如此，本集團能否持續經營取決於上述計劃及措施的成功實施，而其結果受相關固有不確定性影響，包括：

- 翻新工程完成後，新加坡的經濟狀況不會顯著惡化而影響酒店的營運表現；
- 二零二四年貸款於二零二五年十二月屆滿後，本集團將能夠重續；及
- 民丹現金產生單位的主要承包商是否將根據與本集團的現時溝通進行現場評估，並在預期全面審查完成之前不會要求本集團立即償還應付工程款項。

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，為其營運籌集資金並履行其於預測期間內到期的財務責任。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。存在重大不確定性的事件或情況，可能會令本集團持續經營能力遭受重大質疑，因此，本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產並清償其負債。

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，及須作出調整將資產價值減記至其可變現淨額，並將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債，及為可能出現的任何進一步負債計提撥備。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表中反映。

(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。

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

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

(b) 附屬公司

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

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

(c) 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，並於酒店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，其後以酒店物業重估儲備為限。

出售後，就先前估值已變現的酒店物業重估儲備有關部分由酒店物業重估儲備撥入保留盈利。

其他物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

4. 重大會計政策(續)

(c) 物業、廠房及設備(續)

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(在建工程及永久業權土地除外)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：

永久業權土地按成本減去任何其後累計減值虧損列賬。

酒店樓宇	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。

(d) 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。

4. 重大會計政策(續)

(e) 租賃

所有租賃(不論為經營租賃或融資租賃)須於綜合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,不將屬短期租賃之租賃進行資本化。本集團已決定不會對租期(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。

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。

4. 重大會計政策(續)

(f) 資產減值(金融資產除外)

於報告期末，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；及
- 工程預付款。

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會計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會計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。

(g) 金融工具

(i) 金融資產

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

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

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

4. 重大會計政策(續)

(g) 金融工具(續)

(i) 金融資產(續)

債務工具

債務工具的其後計量視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵而定。

攤銷成本：為收取僅為支付本金及利息的合約現金流量而持有的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。

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。

4. 重大會計政策(續)

(g) 金融工具(續)

(ii) 金融資產減值虧損(續)

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) 借款人不大大可能在無追索權採取行動(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。

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綜合全面收益表。於綜合全面收益表內確認的公平值收益或虧損淨額並不包括就該等金融負債所扣除的任何利息。

4. 重大會計政策(續)

(g) 金融工具(續)

(iii) 金融負債(續)

按攤銷成本列賬的金融負債

按攤銷成本列賬的金融負債(包括貿易及其他應付款項、計息銀行及其他借款、銀行透支、應付附屬公司非控股股東及控股股東款項以及本集團所發行可換股債券的債務部分)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，則可換股債券儲備所列結餘將撥入累計虧損。行使選擇權進行轉換或選擇權屆滿時不會確認任何收益或虧損。

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

(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。

4. 重大會計政策(續)

(g) 金融工具(續)

(vi) 股本工具

本公司發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

(vii) 終止確認

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

當相關合約所訂明的責任獲履行、被取消或已屆滿時，本集團會終止確認金融負債。

倘本集團因重新磋商金融負債的條款而向債權人發行其自身股本工具以償付全部或部分金融負債，則已發行的股本工具為已付代價，並按其於抵銷金融負債或其部分日期的公平值初步確認及計量。倘已發行股本工具的公平值無法可靠計量，則股本工具可按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。

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

於訂立對沖關係時，本集團記錄對沖工具與被對沖項目之間的經濟關係，包括是否預期以對沖工具的現金流量變動抵銷被對沖項目的現金流量變動。本集團記錄其進行對沖交易的風險管理目標及策略。於對沖關係被指定的衍生金融工具的公平值於附註42(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42(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。

4. 重大會計政策(續)

(h) 衍生工具及對沖活動(續)

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。

(i) 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，到期日短，一般自取得起計三個月內到期，減去須於要求時償還並構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

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)。

(j) 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綜合全面收益表確認。

4. 重大會計政策(續)

(k) 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所有利益；
- 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。

酒店客房服務

酒店賓客的酒店客房服務合約可包括提供酒店客房服務、提供免費早餐、洗衣及停車場服務。每項產品及服務均代表一項個別履約義務。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，該服務於客房入住時按日隨時間確認。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。於酒店賓客退房時根據已公佈價格或協商合約開立固定金額的發票，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全面收益表確認。

4. 重大會計政策(續)

(k) 收入確認(續)

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。

(l) 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。

4. 重大會計政策(續)

(m) 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。

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，並於權益內累計為換算儲備(歸屬於非控股權益(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，並於權益內累計為換算儲備。

出售海外業務時，換算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。

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。

4. 重大會計政策(續)

(n) 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。

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。

(o) 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)

(p) 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。

(q) 以股份為基礎的付款

本集團設立購股權計劃。本集團僱員(包括董事)以股份為基礎的付款方式收取薪酬，據此僱員提供服務作為收取股本工具的代價(「股權結算交易」)。與僱員進行股權結算交易的成本乃參考於授出日期的公平值計量。公平值乃由外部估值師以二項式期權定價模型釐定，有關進一步詳情載於綜合財務報表附註30。

股權結算交易成本連同股本的相應增加乃於達成表現及／或服務條件的期間內於僱員福利開支中確認。於報告期末直至歸屬日期止就股權結算交易確認的累計開支反映歸屬期已屆滿程度及本集團對將最終歸屬的股本工具數目的最佳估計。於期內扣除自或計入損益的金額指於該期間期初及期末所確認的累計開支變動。

於釐定獎勵在授出日期的公平值時並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件的可能性則被評定為本集團對將最終歸屬的股本工具數目的最佳估計的一部分。市場表現條件將於授出日期的公平值內反映。獎勵附帶的任何其他條件(惟並無相關服務要求)被視為非歸屬條件。非歸屬條件於獎勵的公平值中反映，並導致獎勵即時支銷，惟另有服務及／或表現條件則除外。

對於因未能達成非市場表現及／或服務條件而導致最終並無歸屬的獎勵，不會確認開支。倘獎勵包括一項市場或非歸屬條件，無論市場或非歸屬條件是否達成，該等交易均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘若股權結算獎勵的條款有所變更，則在達致獎勵原定條款的情況下，所確認的開支最少須達到猶如條款並無任何變更的水平。此外，倘若按變更日期計算，任何變更導致以股份為基礎的付款總公平值有所增加，或為僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。倘股權結算獎勵獲註銷，則視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認的獎勵開支均即時確認。

於計算每股虧損時，尚未行使購股權的攤薄影響反映為額外股份攤薄。

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。

(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。

5. 重大會計判斷及估計(續)

(e) 公平值計量

納入本集團財務報表的若干資產及負債須按公平值計量及／或披露。

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

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

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

本集團按公平值計算以下若干項目：

- 酒店樓宇(附註16)；
- 投資物業(附註18)；及
- 購股權(附註30)。

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41(c)。

(f) 投資物業遞延稅項

就計量以公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債或資產而言，董事已審閱本集團的投資物業組合，並認為本集團位於印尼及中華人民共和國(「中國」)的投資物業於二零二四年十二月三十一日的賬面值合共153,149,000港元(二零二三年：174,698,000港元)，乃按業務模式持有，其目的是隨時間而非透過銷售耗用投資物業所包含的大部分經濟利益。因此，董事釐定該等位於印尼及中國的投資物業的賬面值可透過出售收回的假設已被推翻。因此，本集團已就投資物業公平值變動確認遞延稅項負債5,216,000港元(二零二三年：8,647,000港元)，原因是本集團須於相關司法權區繳納所得稅，並假設該等投資物業將透過使用收回。

(g) 非金融資產減值

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

5. 重大會計判斷及估計 (續)

(h) 持續經營及流動資金

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

6. 經營分部資料

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

- 於新加坡、印尼及日本的酒店業務經營
- 於中國的不良債務資產管理

(a) 可報告分部

管理層根據分部業績(即各經營分部直接應佔收入淨額、收入及收益、成本及開支)之計量評估經營分部之表現。集中公司收入、其他收益及虧損、管理費用及融資成本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 千港元
	新加坡 千港元	印尼 千港元	日本 千港元	中國 千港元	
截至二零二四年十二月三十一日止年度					
外部收入	30,059	-	11,602	-	41,661
分部虧損	(72,158)	(57,976)	(3,220)	(3,928)	(137,282)
公司收入、收益或虧損 — 其他					9,228
集中管理費用及融資成本					(25,219)
除所得稅開支前虧損					(153,273)

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 千港元
	新加坡 千港元	印尼 千港元	日本 千港元	中國 千港元	
截至二零二三年十二月三十一日止年度					
外部收入	55,732	-	2,600	-	58,332
分部虧損	(46,890)	(5,132)	(5,868)	(5,510)	(63,400)
公司收入、收益或虧損 — 其他					2,670
集中管理費用及融資成本					(26,409)
除所得稅開支前虧損					(87,139)

分部業績指在未分配公司收入、公司融資成本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。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
酒店業務經營		
新加坡	190,324	209,609
印尼	235,328	307,026
日本	28,405	33,062
不良債務資產管理		
中國	28,225	39,774
分部資產總額	482,282	589,471
未分配	14,248	27,472
綜合資產	496,530	616,943

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。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
酒店業務經營		
新加坡	456,399	370,344
印尼	61,925	68,592
日本	4,905	4,661
不良債務資產管理		
中國	7,736	5,238
分部負債總額	530,965	448,835
未分配	46,849	95,505
綜合負債	577,814	544,340

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 千港元	總計 千港元
	新加坡 千港元	印尼 千港元	日本 千港元	中國 千港元		
截至二零二四年十二月三十一日 止年度						
添置物業、廠房及設備	548	-	222	-	5	775
物業、廠房及設備折舊	9,064	9	2,732	-	5	11,810
使用權資產攤銷	1,746	98	-	-	751	2,595
投資物業公平值變動虧損	-	12,161	-	478	-	12,639
非流動資產減值虧損	-	44,921	-	-	-	44,921
重估物業之收益	-	-	184	-	-	184
利息收入	-	-	-	1	-	1
利息開支	45,210	-	91	-	12,540	57,841

綜合財務報表附註

6. 經營分部資料(續)

(a) 可報告分部(續)

其他分部資料(續)

計量分部溢利或分部資產時計入的金額：

	酒店業務經營			不良債務 資產管理	未分配 千港元	總計 千港元
	新加坡 千港元	印尼 千港元	日本 千港元	中國 千港元		
截至二零二三年十二月三十一日 止年度						
添置物業、廠房及設備	2,105	-	-	-	10	2,115
物業、廠房及設備折舊	6,833	26	2,857	-	6	9,722
添置使用權資產	-	-	-	-	1,564	1,564
使用權資產攤銷	1,744	102	-	-	869	2,715
投資物業公平值變動虧損	-	4,315	-	-	-	4,315
利息收入	-	2	-	-	-	2
利息開支	27,410	-	48	-	11,471	38,929

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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
酒店業務經營		
新加坡	185,677	201,088
印尼	235,641	307,023
日本	27,286	31,953
不良債務資產管理		
中國	8,688	9,491
未分配	12	1,075
	457,304	550,630

6. 經營分部資料(續)

(c) 收入分拆

	酒店業務	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
主要地區市場		
新加坡	30,059	55,732
日本	11,602	2,600
總計	41,661	58,332
客戶合約主要服務及收入確認時間		
於某一時點		
銷售食品及飲料	6,753	4,148
其他	354	89
於一段時間內轉讓		
酒店客房服務	29,212	48,005
其他	625	703
其他收入來源：		
酒店物業的租金收入	4,717	5,387
	41,661	58,332

(d) 有關主要客戶的資料

截至二零二四年十二月三十一日止年度，概無任何單一客戶的收入佔本集團總收入的10%或以上。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。截至二零二三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20.1百萬港元。有關合約已於截至二零二三年十二月三十一日止年度完成，此後酒店大樓不再用作隔離住宿。

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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
酒店客房	29,212	48,005
餐飲	6,753	4,148
酒店物業的租金收入	4,717	5,387
其他(附註a)	979	792
	41,661	58,332

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
修正虧損(附註b)	-	(545)

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。
- 本集團已應用國際財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」第121段中的實際權宜方法，對於其與客戶的合約，倘履約責任屬於原預期持續期間為一年或以下的合約的一部分，本集團不披露分配至剩餘履約責任的交易價格金額。

8. 其他收入

其他收入分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
來自銀行存款的利息收入	1	2
租金收入	409	353
廣告收入	308	124
其他	662	1,078
	1,380	1,557

9. 其他收益及(虧損)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
不良債務資產預期信貸虧損的虧損撥備(附註42(a))	(9,877)	(5,279)
可換股債券修改收益(附註31(a))	7,344	2,667
重估物業、廠房及設備變動之收益(附註16)	184	-
註銷解散附屬公司之虧損(附註46)	(1,929)	-
	(4,278)	(2,612)

10. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行透支利息	-	210
銀行借款的利息	26	935
其他借款的利息	45,211	18,225
股東貸款的利息(附註26)	3,192	1,204
租賃負債的利息開支	47	65
可換股債券利息(附註31)	-	364
可換股債券罰金利息(附註31(c))	9,365	9,858
並非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額	57,841	30,861
利率掉期：現金流量對沖	-	8,068
	57,841	38,929

附註：

- a. 截至二零二四年及二零二三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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
員工成本(不包括董事酬金(附註12(a)))		
工資及薪金	23,175	14,106
短期非貨幣福利	1,146	1,363
向界定供款計劃供款	1,966	1,562
以權益結算購股權開支	649	-
	26,936	17,031
物業、廠房及設備折舊 (計入行政開支)		
— 自有(附註16)	11,810	9,722
— 使用權資產(附註17)	2,595	2,715
	14,405	12,437
非流動資產減值虧損		
— 物業、廠房及設備	44,921	-
核數師酬金	1,850	1,880
貿易應收款項的預期信貸虧損	-	10
法律及專業費用	4,782	44,027
經營租賃項下的最低租賃付款		
— 短期租賃開支	201	110
房產稅	3,392	2,020

12. 董事酬金及五名最高薪酬人士

(a) 董事酬金

	截至二零二四年十二月三十一日止年度													總計 千港元
	賀丁丁 千港元 (附註a)	呂天舜 千港元 (附註b)	黃俊雄 千港元 (附註c)	趙公直 千港元 (附註d)	高兆元 千港元 (附註e)	袁禮謙 千港元 (附註f)	陳慧琪 千港元 (附註g)	何升偉 千港元 (附註h)	鄧照明 千港元 (附註i)	劉璐 千港元 (附註m)	譚美珠 千港元 (附註n)	陳素權 千港元 (附註o)	湯木清 千港元 (附註p)	
袍金	960	540	60	60	50	-	144	120	-	24	144	180	27	2,309
薪金、津貼及實物利益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
向界定供款計劃供款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計	960	540	60	60	50	-	144	120	-	24	144	180	27	2,309

	截至二零二三年十二月三十一日止年度												總計 千港元
	顏奕 千港元 (附註j)	蕭柏濤 千港元 (附註k)	湯木清 千港元 (附註p)	陳素權 千港元 (附註o)	陸東全 千港元 (附註l)	賀丁丁 千港元 (附註a)	呂天舜 千港元 (附註b)	黃俊雄 千港元 (附註c)	劉璐 千港元 (附註m)	趙公直 千港元 (附註d)	譚美珠 千港元 (附註n)	陳慧琪 千港元 (附註g)	
袍金	-	280	180	180	77	637	239	40	96	40	96	96	1,961
薪金、津貼及實物利益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
向界定供款計劃供款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總計	-	280	180	180	77	637	239	40	96	40	96	96	1,961

附註：

- 賀丁丁先生已獲委任為本公司執行董事，自二零二三年五月二日起生效。
- 呂天舜先生已獲委任為本公司執行董事，自二零二三年五月二日起生效。
- 黃俊雄先生已獲委任為本公司非執行董事，自二零二三年五月二日起生效。
- 趙公直先生已獲委任為本公司非執行董事，自二零二三年五月二日起生效。
- 高兆源先生已獲委任為本公司非執行董事，自二零二四年三月一日起生效。
- 袁禮謙先生已獲委任為本公司非執行董事，自二零二五年一月六日起生效。
- 陳慧琪女士已獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零二三年五月二日起生效。
- 何升偉先生已獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零二四年三月一日起生效。

12. 董事酬金及五名最高薪酬人士 (續)

(a) 董事酬金 (續)

附註：(續)

- i. 鄧照明先生已獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零二五年一月六日起生效。
- j. 顏奕先生已辭任本公司執行董事，自二零二三年一月九日起生效。
- k. 蕭柏濤先生已辭任本公司執行董事，自二零二三年五月九日起生效。
- l. 陸東全先生已辭任本公司獨立非執行董事，自二零二三年七月十四日起生效。
- m. 劉璐女士已獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零二三年五月二日起生效，及已辭任本公司獨立非執行董事，自二零二四年三月一日起生效。
- n. 譚美珠女士已辭任本公司獨立非執行董事，自二零二五年一月六日起生效。
- o. 陳素權女士已辭任本公司獨立非執行董事，自二零二五年一月六日起生效。
- p. 湯木清先生已退任本公司獨立非執行董事，自二零二四年二月二十三日起生效。

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。

(b) 五名最高薪酬人士

截至二零二四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(二零二三年：一名董事)，其薪酬於附註12(a)中反映。截至二零二四年十二月三十一日止年度，餘下四名(二零二三年：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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
薪金、津貼及實物利益	13,708	4,877
向界定供款計劃供款	330	308
以權益結算購股權開支	649	-
	14,687	5,185

12. 董事酬金及五名最高薪酬人士 (續)

(b) 五名最高薪酬人士 (續)

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	
	二零二四年	二零二三年
零至1百萬港元	2	3
1百萬港元至1.5百萬港元	-	1
2百萬港元至2.5百萬港元	1	-
11百萬港元至11.5百萬港元	1	-

截至二零二四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(二零二三年：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(二零二三年：無)。

本年度，若干非董事及非行政總裁的最高薪酬人士獲授購股權，作為其對本集團服務的報酬，進一步詳情載於綜合財務報表附註30的披露中。此類期權的公平值已於歸屬期內在損益中確認、於授出日期釐定，而計入本年度綜合財務報表的金額已計入上述非董事及非行政總裁最高薪酬人士的酬金披露中。

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	
	二零二四年	二零二三年
零至1百萬港元	2	2
1百萬港元至1.5百萬港元	-	2
2百萬港元至2.5百萬港元	1	-
11百萬港元至11.5百萬港元	1	-

13. 所得稅抵免／(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(二零二三年：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%(二零二三年：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(二零二三年：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(二零二三年：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%(二零二三年：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。

本集團在若干司法管轄區營運，該等地區的第二支柱規則已生效或已頒佈但尚未生效。然而，由於本集團經營所在的所有司法管轄區的估計有效稅率均高於15%，經考慮根據管理層最佳估計的第二支柱規則調整後，本集團管理層認為本集團無需根據第二支柱規則支付補充稅。

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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期 — 新加坡企業所得稅 — 一年內稅項	(671)	(2,500)
即期 — 日本企業所得稅 — 一年內稅項	(4)	(4)
遞延稅項 — 本年度(附註29)	3,040	1,079
所得稅抵免／(開支)總額	2,365	(1,425)

13. 所得稅抵免／(開支)(續)

年內的所得稅抵免／(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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
除所得稅開支前虧損	(153,273)	(87,139)
按17%的新加坡企業所得稅稅率計算的稅項	26,056	14,814
附屬公司於其他司法權區經營之稅率不同之影響	(7,388)	(4,623)
不可扣稅開支的稅務影響	(12,169)	(8,063)
毋須課稅收入的稅務影響	111	60
並未確認稅項虧損之稅項影響	(4,245)	(3,613)
所得稅抵免／(開支)	2,365	(1,425)

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
虧損		
計算每股基本虧損所用之虧損	(146,461)	(88,245)
可換股債券利息開支(附註(ii))	-	不適用
	(146,461)	(88,245)
		經重列
股份數目(千股)		
計算每股基本虧損所用之普通股加權平均數	167,520	163,848
購股權的影響 — 購股權計劃(附註(i))	不適用	不適用
攤薄潛在普通股對可換股債券的影響(附註(ii))	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	167,520	163,848

截至二零二四年十二月三十一日止年度，計算每股基本及攤薄虧損所用之普通股加權平均數已因二零二五年三月五日起生效的股份合併而調整(詳情於附註45披露)。

附註：

- (i) 由於行使價高於本公司本年度的平均市場價格，因此並無就購股權計劃項下的購股權攤薄對本年度呈列的每股基本盈利金額作出調整。
- (ii) 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二零二四年十二月三十一日止年度的年內虧損146.5百萬港元(二零二三年：88.2百萬港元)及已發行普通股加權平均數167.5百萬股(二零二三年：163.8百萬股)計算。

15. 股息

董事建議不派付截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二三年：無)。

綜合財務報表附註

16. 物業、廠房及設備

	永久業權 土地 千港元	酒店樓宇 千港元	租賃 物業維修 千港元	計算機 設備 千港元	傢具、 固定裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
截至二零二三年十二月三十一日								
止年度								
期初賬面淨值	9,645	120,387	34,201	153	1,984	69	136,940	303,379
添置	-	92	-	183	500	-	-	775
年內折舊支出	-	(2,267)	(8,496)	(69)	(923)	(55)	-	(11,810)
重估後撥回	-	2,083	-	-	-	-	-	2,083
減值虧損	-	-	-	-	-	-	(44,921)	(44,921)
重估之收益	-	184	-	-	-	-	-	184
匯兌調整	(79)	(5,205)	(1,755)	(14)	(96)	(5)	(5,661)	(12,815)
於二零二四年十二月三十一日	9,566	115,274	23,950	253	1,465	9	86,358	236,875
於二零二四年十二月三十一日								
成本								
成本	9,566	115,274	121,874	4,510	19,250	766	168,044	439,284
累積折舊及減值	-	-	(97,924)	(4,257)	(17,785)	(757)	(81,686)	202,409
賬面淨值	9,566	115,274	23,950	253	1,465	9	86,358	236,875
截至二零二二年十二月三十一日								
止年度								
期初賬面淨值	9,702	119,465	41,330	234	2,919	169	135,554	309,373
添置	-	-	1,989	28	98	-	-	2,115
年內折舊支出	-	-	(8,533)	(104)	(993)	(92)	-	(9,722)
匯兌調整	(57)	922	(585)	(5)	(40)	(8)	1,386	1,613
於二零二三年十二月三十一日	9,645	120,387	34,201	153	1,984	69	136,940	303,379
於二零二三年十二月三十一日								
成本								
成本	9,645	120,387	129,411	4,710	19,983	849	176,977	461,962
累積折舊及減值	-	-	(95,210)	(4,557)	(17,999)	(780)	(40,037)	(158,583)
賬面淨值	9,645	120,387	34,201	153	1,984	69	136,940	303,379

16. 物業、廠房及設備 (續)

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，在建工程包括於印尼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。

於二零二四年十二月三十一日，合資格專業估值師睿力評估諮詢有限公司(「睿力」)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。重估盈餘2,083,000港元(二零二三年：零港元)(扣除適用遞延所得稅354,000港元(二零二三年：零港元))已計入酒店物業重估儲備約1,729,000港元(二零二三年：零港元)，而184,000港元(二零二三年：零港元)則撥回至損益並計入非流動資產收益。倘未對樓宇進行重估，則於二零二四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60.6百萬港元(二零二三年：63.3百萬港元)。

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

於二零二四年十二月三十一日，賬面淨值約為121.9百萬港元(二零二三年：132.9百萬港元)的若干物業、廠房及設備已抵押予本集團的其他借款(附註27)。

於二零一四年，本集團於印尼民丹島租用多幅土地，並計劃發展酒店度假村及相關設施。然而，自二零一九年爆發COVID-19疫情以來，本集團的表現受到嚴重影響，並因本集團財務資源緊絀而導致酒店度假村的建設中斷。於二零二四年十二月三十一日，管理層發現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，原因是工程進度延誤。本集團已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。

管理層倚賴審力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公平值減出售成本釐定。

市場法得出的公平值反映相應行業的市場預期。於二零二四年十二月三十一日使用的關鍵參數包括實物折舊的折現17%、停工折現30%及出售成本5%。民丹現金產生單位的公平值減出售成本被分類為第3級計量。

民丹現金產生單位的可收回金額為91,176,000港元，低於其賬面值44,921,000港元。減值虧損已計入損益的非流動資產減值虧損。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在建工程，惟該等資產的賬面值額並無減至低於其公平值減出售成本、其使用價值及零之最高者。

綜合財務報表附註

17. 使用權資產

	樓宇 千港元 (附註a)	汽車 千港元	預付租賃付款 千港元 (附註b)	總計 千港元
於二零二三年一月一日	368	743	70,676	71,787
添置	1,564	-	-	1,564
攤銷	(869)	(259)	(1,587)	(2,715)
匯兌調整	-	8	1,113	1,121
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	1,063	492	70,202	71,757
添置	-	-	-	-
攤銷	(751)	(259)	(1,585)	(2,595)
匯兌調整	-	(12)	(2,623)	(2,635)
於二零二四年十二月三十一日	312	221	65,994	66,527

附註：

- 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。
- 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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於年初(第3級經常性公平值)	174,698	167,609
轉撥自分類為持作出售資產(附註21)	-	9,486
公平值變動	(12,639)	(4,315)
匯兌調整	(8,910)	1,918
於年末(第3級經常性公平值)	153,149	174,698

截至二零二四年及二零二三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。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團並無有關未來維修及保養之未撥備合約承擔。

18. 投資物業(續)

於二零二四年十二月三十一日，本集團投資物業的公平值乃按睿力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。

閒置地塊及零售店舖(轉撥自分類為持作出售資產)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虧損」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	二零二四年	二零二三年
直接比較法(第3級)：		
土地		
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	176 港元 – 313 港元	234 港元 – 352 港元
零售店舖		
經計及面積、樓層、位置及其他相關因素後，相關市場上同類物業的單位銷售率。	範圍	範圍
— 每平方米	人民幣 374.13 元至 人民幣 427.86 元	人民幣 402.06 元至 人民幣 531.57 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。截至二零二四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(二零二三年：無)。董事估計，於截至二零二四年及二零二三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。

投資物業由位於印尼民丹島的土地(按中期租約持有，目前尚未釐定未來用途)，以及位於中國的零售店舖(正在出租或空置，持作資本增值)組成。

投資物業公平值的分析載列如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
位於民丹島的土地	144,465	165,212
位於中國的零售店舖	8,684	9,486
於年末(第3級經常性公平值)	153,149	174,698

19. 工程預付款

於二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日，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。

20. 酒店存貨

酒店存貨包括餐飲及其他消費品。

21. 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22)獲得。於二零二三年十二月三十一日，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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於年初	-	9,735
轉撥至投資物業(附註18)	-	(9,486)
匯兌調整	-	(249)
於年末	-	-

本集團於二零二三年十二月三十一日持有的收回資產估計市值約為人民幣8.6百萬元(相等於約9.5百萬元)。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22)。

受中國市場情緒影響，抵債資產尚未出售。於二零二三年十二月三十一日，抵債資產轉撥至投資物業，原因為管理層意向出現變化。

22. 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珠海市康明德企業管理服務有限公司(「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125.6百萬港元)。是項交易已於二零一七年九月二十九日完成。

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期	19,343	30,086

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。

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於年初	49,649	51,511
減：於年內確認的修正虧損淨值(附註7)	-	(545)
匯兌調整	(1,749)	(1,317)
不良債務資產總值	47,900	49,649
減：預期信貸虧損的虧損撥備	(28,557)	(19,563)
於年末	19,343	30,086

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。

於二零二四年十二月三十一日確認預期信貸虧損的虧損撥備28.6百萬港元(二零二三年：19.6百萬港元)。預期信貸虧損的虧損撥備詳情載於綜合財務報表附註42(a)。

23. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
貿易應收款項(附註a)	2,569	6,738
合約資產(附註b)	125	119
預付款項	623	568
按金	2,330	1,718
其他應收款項	489	722
	6,136	9,865

(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。減值分析於各報告日期使用簡化法計量預期信貸虧損。

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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即日至30日	1,881	3,854
31日至60日	668	2,797
61日至90日	7	74
超過90日	13	13
	2,569	6,738

23. 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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
以下各項所產生的合約資產：		
酒店業務	125	119

合約資產預期將於一個月內收回或結清。

於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。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，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42(a)。

24. 現金及現金等價物

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
銀行及手頭現金	13,225	26,041

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。

誠如附註27(c)所述，金額為2,284,000港元的銀行存款已抵押予二零二四年貸款。於二零二四年十二月三十一日，提取此銀行存款並無限制。

綜合財務報表附註

25. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
流動負債		
貿易應付款項(附註a)	957	1,360
合約負債(附註b)	3	219
應計費用及其他應付款項	23,188	21,377
應付工程款項	41,711	44,004
應付可換股債券利息	-	22,437
其他借款的應付利息	2,002	-
應付前董事款項(附註d)	11,301	11,518
	79,162	100,915
非流動負債		
應付工程款項(附註c)	7,526	8,015

(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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即日至30日	473	1,240
31日至60日	246	108
61日至90日	146	-
超過90日	92	12
	957	1,360

(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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
以下各項所產生的合約負債：		
酒店業務	3	219

25. 貿易及其他應付款項(續)

(b) 合約負債(續)

合約負債變動

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於年初	219	20
年內確認於年初計入合約負債的收入導致合約負債減少	(219)	(20)
來自酒店經營活動的預收款項導致合約負債增加	3	219
於年末	3	219

(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。

(d) 應付前董事款項

應付前董事款項為無抵押、免息及須按要求償還。

26. 應付附屬公司一名非控股股東及控股股東款項

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期		
無抵押		
應付附屬公司一名非控股股東款項(附註a)	7,458	7,913
應付控股股東款項(附註b)	23,455	-
非即期		
無抵押		
應付控股股東款項(附註b)	12,289	25,761

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。
- 於二零二三年六月及二零二三年十二月，本集團的控股股東Ace Kingdom Enterprises Corporation向本集團提供總額為110百萬港元的貸款額度，年利率為固定利率10%，還款日期為提取貸款起計兩年。截至二零二四年十二月三十一日止年度，應付Ace Kingdom Enterprises Corporation的應計利息為0.2百萬港元(二零二三年：1.2百萬港元)。

27. 計息銀行及其他借款及銀行透支

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
即期		
有抵押		
— 於一年內到期償還的銀行借款(附註a)	247	207
— 於一年內到期償還其他借款(附註b、c及d)	427,610	344,185
	427,857	344,392
非即期		
無抵押		
— 於一年後到期償還的其他借款	2,660	—
有抵押		
— 於一年後到期償還的銀行借款(附註a)	1,549	2,007
— 於一年後到期償還的其他借款(附註d)	103	344
	4,312	2,351
	432,169	346,743

27. 計息銀行及其他借款及銀行透支(續)

附註：

- a. 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團獲日本一家銀行授出為期10年本金為40百萬日圓(相當於1.98百萬港元)的分期貸款。該貸款的固定年利率為1%，並由日本附屬公司董事提供擔保。
- b. 於二零二三年六月，本集團與一名獨立第三方Swettenham Capital Pte. Ltd. 簽訂為期一年的貸款融資協議，金額為55百萬新加坡元(相當於312.5百萬港元)，固定年利率為11%，以酒店樓宇抵押(附註16)及本公司及一家附屬公司提供的公司擔保(「Swettenham 貸款A」)作為擔保。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團與Swettenham Capital Pte. Ltd 訂立額外貸款融資協議，金額為3百萬新加坡元(相當於17.8百萬港元)，固定年利率為14.5%(「Swettenham 貸款B」)。截至二零二四年十二月三十一日止年度，Swettenham 貸款A及Swettenham 貸款B已由本集團悉數清償。酒店樓宇的按揭及公司擔保已解除。
- c. 於二零二四年十月，本集團與一名獨立第三方簽訂了一項為期一年的貸款融資協議，金額為75百萬新加坡元(相等於427.4百萬港元)，自首次動用日期二零二四年十二月十二日起至(但不包括)首次動用日期起六個月的日期(「中期日期」)按固定年利率9%計息，而由中期日期起則按年利率(9%+A%)計息(其中A於中期日期為1%，並於中期日期後每月增加1%)(「二零二四年貸款」)。二零二四年貸款以抵押酒店樓宇及押記一個銀行賬戶(附註24)、本公司於新加坡附屬公司的股份作擔保(附註39)，並須受貸款與估值比率契諾所規限。隨著二零二四年貸款的提款，本集團已悉數償還二零一五年可換股債券(附註31)及Swettenham 貸款A+B。
- d. 截至二零二零年十二月三十一日止年度，由一名獨立第三方、日本政府全資擁有的公眾公司日本政策金融公庫授出一筆商業貸款。該貸款年利率為0.46%至1.36%(二零二三年：0.46%至1.36%)，到期日為二零二六年六月三十日。本公司附屬公司的一名董事提供個人擔保。
- e. 於二零二四年六月，本集團與一名獨立第三方訂立一份為期半年、無抵押及免息的貸款協議，金額為人民幣2,500,000元(相當於2,660,000港元)。

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，即期及非即期銀行借款總額(銀行透支除外)的還款時間表如下：

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
按要求或一年內	247	207
一年以上但不超過兩年	247	277
兩年以上但不超過五年	742	829
超過五年	560	901
	1,796	2,214

27. 計息銀行及其他借款及銀行透支(續)

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，即期及非即期其他借款總額的還款時間表如下：

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
按要求或一年內	427,610	344,185
一年以上但不超過兩年	2,763	229
兩年以上但不超過五年	-	115
	430,373	344,529

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。

華星控股有限公司於截至呈報的兩個年度內均遵守其銀行及其他借款的財務契諾。

28. 租賃負債

下表呈列本集團於財政年度末之租賃負債之剩餘合約到期日：

	最低租賃付款 千港元	利息 千港元	現值 千港元
於二零二四年十二月三十一日			
不遲於一年	468	20	448
於二零二三年十二月三十一日			
不遲於一年	1,010	63	947
超過一年但不超過兩年	487	5	482
	1,497	68	1,429

綜合財務報表附註

29. 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 千港元	投資物業重估 千港元	總計 千港元
於二零二三年一月一日	(9,556)	(9,606)	(19,162)
年內計入損益(附註13)	-	1,079	1,079
匯兌調整	(198)	(120)	(318)
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	(9,754)	(8,647)	(18,401)
年內計入損益(附註13)	-	3,040	3,040
計入其他全面收益	(354)	-	(354)
匯兌調整	463	391	854
於二零二四年十二月三十一日	(9,645)	(5,216)	(14,861)

綜合財務狀況表的對賬情況

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
遞延稅項負債	(14,861)	(18,401)

於二零二四年十二月三十一日，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25,706,212港元(二零二三年：7,121,801港元)及14,832,237港元(二零二三年：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。於二零二四年十二月三十一日，未使用稅項虧損不可無限期結轉(二零二三年：無)。

30. 購股權計劃

購股權計劃(「購股權計劃」)於二零一四年六月二十日(「採納日期」)經本公司批准及採納。其有效期為自購股權計劃採納日期起計10年，並於二零二四年六月二十日屆滿。

除非另行註銷或修訂，購股權計劃將自二零一四年六月二十日起維持有效期為10年。根據購股權計劃，董事可全權酌情向任何合資格參與者提供授出購股權的要約，以認購數目由董事釐定的股份，行使價須為下列三者中的最高者：本公司股份於授出要約日期的收市價；(ii)本公司股份於緊接授出要約日期前五個營業日的平均收市價；及(iii)本公司股份於授出要約日期的面值。授出購股權的要約可於要約日期起計21個營業日內接納。任何合資格參與者在接受購股權要約時須向本公司支付每份購股權1.00港元作為授出的代價。合資格參與者包括本公司及其附屬公司之任何董事或僱員(不論全職或兼職)，以及本公司及其附屬公司持有任何股權的任何實體。

已授出的購股權可由承授人全部或部分行使。授出購股權的行使期為董事會通知承授人的期間，董事會可全權酌情決定，惟該期間不得超過自授出要約日期起計10年。

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於任何12個月期間每名參與者可行使而發行的股份總數不得超過當時本公司已發行股份的1%。任何超過此限額的進一步授出購股權均需經本公司股東批准。

未經本公司股東事先批准，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%。

於二零二四年一月二十六日，本公司已向承授人(即本集團僱員)授出合共52,350,000份購股權，以認購本公司股本中合共52,350,000股每股面值0.001港元的普通股。

(a) 授出的條款及條件如下：

授出日期	已授出購股權數目	歸屬條件	期權的合約年期
二零二四年一月二十六日	52,350,000	自授出日期起一年	10年

30. 購股權計劃(續)

(b) 購股權數目及加權平均行使價如下：

	二零二四年	
	加權平均 行使價	數目
於二零二四年一月一日	-	-
年內授出	0.04	52,350,000
於年末尚未償還	0.04	52,350,000
於年末可行使	0.04	無

本年度，概無上述購股權被行使。

於年末未行使期權的行使價格為0.04港元，其加權平均剩餘合約年限約為9.07年。

(c) 購股權的公平值及假設

授出購股權而收取的服務的公平值是參照所授出購股權的公平值計算。所授出購股權的公平值估算是基於二項式期權定價模型計算。購股權的合約年期已被用作此模型的輸入值。二項式期權定價模型已包括預計提早行使的影響。

股價(港元)	0.034
行使價(港元)	0.04
預期波幅	30.03%
預期期權年期	10年
預期股息	0%
無風險利率	3.56%

截至二零二四年十二月三十一日止年度授出各期權的加權平均公平值為0.01港元。

預期波幅是根據可資比較公司的每日股價估計(根據預期剩餘的購股權年期計算)。預期股息是依據歷史股息得出。有關主觀輸入假設的變動可能嚴重影響公平值估計。

本集團就本公司根據購股權計劃授出的股份獎勵，於截至二零二四年十二月三十一日止年度確認約649,000港元(二零二三年：無)的總開支。

31. 可換股債券

	於十二月三十一日			
	二零二四年		二零二三年	
	負債部分 千港元	權益轉換部分 千港元	負債部分 千港元	權益轉換部分 千港元
二零一五年可換股債券(附註a)	-	-	32,861	10,698

(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25.3百萬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出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。

於二零二二年十二月三十一日，本公司仍在與本金額為25.3百萬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7.6百萬港元。餘額32.9百萬港元為無擔保、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當日營業時間結束時止，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。

31. 可換股債券 (續)

(a) 二零一五年可換股債券 (續)

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 千港元	權益轉換部分 千港元	總計 千港元
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日 及二零二四年一月一日	32,861	10,698	43,560
贖回二零一五年可換股債券	(32,861)	(10,698)	(43,560)
二零二四年十二月三十一日	-	-	-

截至二零二三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。

於二零二三年三月二十八日，本集團收到CMI Hong Kong就二零一五年可換股債券向香港高等法院遞交的傳訊令狀，要求償還二零一五年可換股債券的本金、利息及自到期日起應計的違約利息。於二零二三年九月十三日，本集團與CMI Hong Kong訂立暫緩還款協議，主要條款如下：

- (i) CMI Hong Kong承諾及同意自暫緩還款協議日期至二零二三年十二月三十一日止期間，除CMI Hong Kong提前終止外，其不得就二零一五年可換股債券文據項下的違約事件提出或進行任何法律程序或其他補救措施（「程序」）。
- (ii) 本集團應以下列方式向CMI Hong Kong支付二零一五年可換股債券的部分本金金額，連同所有應計及未付利息及／或違約利息：
 - (a) 本集團應於暫緩還款協議日期償還5.1百萬港元；
 - (b) 倘本公司股份於二零二三年十二月十六日前恢復買賣（「恢復買賣」），本公司須償還(1)相等於8百萬港元加由二零二三年六月十七日起至恢復買賣後下一個營業日止按年利率10.5%累計利息之款項；及(2)於二零二三年十二月十六日或之前償還7.4百萬港元；及
 - (c) 倘於二零二三年十二月十六日前尚未恢復買賣，本集團應於二零二三年十二月十六日或之前償還15.8百萬港元。

31. 可換股債券 (續)

(a) 二零一五年可換股債券 (續)

本集團已償還 5.1 百萬港元 (如上文(ii)(a)所述)。由於本集團管理層預期恢復買賣不會於二零二三年十二月十六日前發生 (如上文(ii)(c)所述)，因此本集團已向 CMI Hong Kong 確認，並於二零二三年十二月二十八日與 CMI Hong Kong 協定：

- (i) 暫緩還款期間延長至二零二四年二月十六日；及
- (ii) 本公司須於二零二四年二月十六日或之前向 CMI Hong Kong 償還 16.1 百萬港元，作為二零一五年可換股債券的本金額連同應計及未付利息及／或違約利息的進一步部分償還。

本集團已向 CMI Hong Kong 清償上述部分還款，而暫緩還款期間已進一步延長至二零二四年六月三十日。

因此，於二零二三年十二月三十一日，可換股債券的合約現金流量已被修改。該修改不會導致重大變動，本公司相應採用修改會計處理。截至二零二三年十二月三十一日止年度，修改的估計財務影響為收益約 2.7 百萬港元 (附註 9)，並已記入可換股債券的應付應計利息 (附註 25)。

於二零二四年十二月十二日，本公司已向 CMI Hong Kong 支付 41.2 百萬港元 (「和解金額」)，以悉數及完全清償二零一五年可換股債券項下或因二零一五年可換股債券而產生的所有尚未履行的義務及責任。重新磋商還款所產生的修改的估計財務影響為收益約 7.3 百萬港元 (附註 9)。

於 CMI Hong Kong 收到全部和解金額後，CMI Hong Kong 已無條件及不可撤銷地同意及確認其將：

- (a) 放棄其於與二零一五年可換股債券相關的未償還款項之任何餘額之所有權利及應得權利；
- (b) 解除及免除本公司過去、現在及未來於二零一五年可換股債券下之所有職責、義務、責任、承諾及契諾；及
- (c) 在實際可行的情況下盡快全面停止程序。

二零一五年可換股債券文據已被終止及註銷，旨在使其失效。

31. 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(為一名獨立第三方)訂立一份認購協議，以發行本金總額為25.1百萬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)按估計未來現金流出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。

於二零二三年一月三十日，本公司接獲二零二零年可換股債券(本金額為25.1百萬港元及於二零二五年六月到期)持有人的轉換通知，內容有關按每股換股股份0.036港元的換股價悉數行使二零二零年可換股債券所附帶的換股權。於二零二三年二月十七日，200,000,000股、178,000,000股、160,000,000股及160,000,000股本公司股份(「股份」)已配發及發行予相關二零二零年可換股債券持有人。於上述可換股債券轉換完成後，所有二零二零年可換股債券的尚未償還本金額已獲悉數轉換。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，二零二零年可換股債券的組成部分變動載列如下：

	負債部分 千港元	權益轉換部分 千港元	總計 千港元
於二零二三年一月一日	16,221	14,342	30,563
年度實際利息開支	364	-	364
轉換可換股債券	(16,585)	(14,342)	(30,927)
於二零二三年十二月三十一日、二零二四年一月一日 及二零二四年十二月三十一日	-	-	-

32. 股本

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
法定：		
50,000,000,000 股(二零二三年：50,000,000,000 股)每股面值 0.001 港元 (二零二三年：0.001 港元)的普通股	50,000	50,000
4,188,000,000 股(二零二三年：3,490,000,000 股)每股面值 0.001 港元 (二零二三年：0.001 港元)的普通股	4,188	3,490
有關轉換可換股債券的已發行股份(附註 31)	-	698
總計	4,188	4,188

報告期末後，本集團已將其法定及已發行股本綜合入賬。有關詳情載於綜合財務報表附註 45。

已發行股本變動如下：

	已發行 股份數目 (千股)	已發行股本 千港元
於二零二三年一月一日	3,490,000	3,490
有關轉換可換股債券的已發行股份(附註 31)	698,000	698
於二零二三年十二月三十一日、二零二四年一月一日及 二零二四年十二月三十一日	4,188,000	4,188

綜合財務報表附註

33. 儲備

本公司年內儲備變動的詳情如下：

	股份溢價 千港元	可換股 債券儲備 千港元	購股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二三年一月一日	333,122	25,041	–	(240,942)	117,221
年度虧損及全面收益總額	–	–	–	(73,626)	(73,626)
於轉換可換股債券後發行股份	30,230	(14,343)	–	–	15,887
於二零二三年十二月三十一日及 二零二四年一月一日	363,352	10,698	–	(314,568)	59,482
年度虧損及全面收益總額	–	–	–	(103,524)	(103,524)
以權益結算購股權	–	–	649	–	649
贖回可換股債券	–	(10,698)	–	10,698	–
於二零二四年十二月三十一日	363,352	–	649	(407,394)	(43,393)

34. 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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
薪金、津貼及實物利益	15,848	5,046
向界定供款計劃供款	330	308
以權益結算購股權開支	649	–
	16,827	5,354

(ii) 與關聯方的結餘及交易詳情於綜合財務報表附註26披露。

(iii) 誠如綜合財務報表附註27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。

35. 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，協定期限介乎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。

於二零二四年十二月三十一日，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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
一年內	1,491	3,265
第二至第五年(包括首尾兩年)	-	3,777
	1,491	7,042

36. 資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有以下資本承擔：

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已授權但未訂約，有關物業、廠房及設備	51,148	54,057
已訂約但未撥備，有關物業、廠房及設備	14,604	14,733

37. 或然負債

於二零二三年六月十五日，本公司之直接全資附屬公司Silverine Pacific Ltd. (「Silverine」) 接獲Taigof Credit Opportunities Ltd. (「呈請人」) 提交之呈請(「呈請」)，要求頒令Silverine可由新加坡共和國高等法院清盤。呈請乃針對Silverine提出，原因為Silverine未能清償1,800,000新加坡元，即聲稱Silverine就呈請人根據Silverine(作為借款人)、呈請人(作為貸款人)以及Hang Huo Investment Pte. Ltd. (「Hang Huo Investment」) 及Links Hotel International Pte. Ltd. (「Links Hotel International」)(作為擔保人)於二零二三年三月十日或前後訂立的融資協議向Silverine提供建議定期貸款融資60,000,000新加坡元而結欠呈請人的未償還金額。呈請定於二零二三年七月七日進行聆訊。

於二零二四年五月九日或前後，Silverine、Hang Huo Investment及Links Hotel International(統稱「被告」)(各為本公司之全資附屬公司)接獲呈請人向新加坡共和國高等法院提出的原訴。

截至該等綜合財務報表核准日期，並無有關上述訴訟並的進一步最新資料。在編製該等綜合財務報表時，本集團董事已評估有關影響，並認為利息、違約利息及按全額賠償基準的費用的風險甚微。因此，董事認為於二零二四年十二月三十一日的綜合財務報表中並無就利息、違約利息及按全額賠償基準的費用(如有)作出撥備。

綜合財務報表附註

38. 綜合現金流量表附註

(a) 現金及現金等價物包括：

	於十二月三十一日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
綜合現金流量表內的現金及現金等價物	13,225	26,041

(b) 融資活動所產生負債的對賬：

	租賃負債 (附註28) 千港元	應付可換股 債券利息 (附註25) 千港元	應付其他 借款利息 (附註25) 千港元	應付 董事款項 (附註25) 千港元	計息銀行及 其他借款 (附註27) 千港元	可換股債券 (附註31) 千港元	應付控股 股東款項 (附註26) 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	1,429	22,437	-	11,518	346,743	32,861	25,761	440,749
現金流量變動：								
控股股東墊款	-	-	-	-	-	-	11,155	11,155
銀行借款所得款項	-	-	-	-	458,225	-	-	458,225
償還銀行借款	-	-	-	-	(339,087)	-	-	(339,087)
償還租賃負債	(974)	-	-	-	-	-	-	(974)
償還可換股債券利息	-	(31,802)	-	-	-	-	-	(31,802)
贖回可換股債券	-	-	-	-	-	(25,517)	-	(25,517)
已付利息	(47)	-	-	-	(61,437)	-	(4,364)	(65,848)
融資現金流量變動總額：	(1,021)	(31,802)	-	-	57,701	(25,517)	6,791	6,152
匯兌調整：	(7)	-	-	(217)	(15,510)	-	-	(15,734)
其他變動：								
利息開支	47	9,365	-	-	45,237	-	3,192	57,841
修改收益	-	-	-	-	-	(7,344)	-	(7,344)
其他	-	-	2,002	-	(2,002)	-	-	-
其他變動總額	40	9,365	2,002	(217)	27,725	(7,344)	3,192	34,763
於二零二四年十二月三十一日	448	-	2,002	11,301	432,169	-	35,744	481,664

綜合財務報表附註

38. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生負債的對賬：(續)

	租賃負債 (附註28)	應付可換股 債券利息 (附註25)	衍生 金融工具 (附註30)	應付 董事款項 (附註25)	計息銀行及 其他借款 (附註27)	可換股債券 (附註31)	應付主要 股東款項 (附註26)	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二三年一月一日	853	19,717	(1,397)	10,127	282,587	49,082	-	360,969
現金流量變動：								
主要股東墊款	-	-	-	-	-	-	24,557	24,557
董事墊款	-	-	-	1,429	-	-	-	1,429
銀行借款所得款項	-	-	-	-	325,440	-	-	325,440
償還銀行貸款	-	-	-	-	(283,850)	-	-	(283,850)
償還租賃負債	(994)	-	-	-	-	-	-	(994)
償還可換股債券利息	-	(5,128)	-	-	-	-	-	(5,128)
已付利息	(65)	-	(8,068)	-	(1,200)	-	-	(9,333)
融資現金流量變動總額：	(1,059)	(5,128)	(8,068)	1,429	40,390	-	24,557	52,121
匯兌調整：	6	-	(2)	(38)	4,396	-	-	4,362
其他變動：								
利息開支	65	9,858	8,068	-	19,370	364	1,204	38,929
透過其他全面收益進行現金流								
對沖的收益	-	-	1,399	-	-	-	-	1,399
增設租賃負債	1,564	-	-	-	-	-	-	1,564
修改收益	-	(2,667)	-	-	-	-	-	(2,667)
其他	-	657	-	-	-	(16,585)	-	(15,928)
其他變動總額	1,635	7,848	9,465	(38)	23,766	(16,221)	1,204	27,659
於二零二三年十二月三十一日	1,429	22,437	-	11,518	346,743	32,861	25,761	440,749

38. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 租賃現金流出總額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
屬於營運現金流量	201	110
屬於融資現金流量	1,021	1,059
	1,222	1,169

該等款項與以下各項有關：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
已付租賃租金	1,222	1,169

綜合財務報表附註

39. 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 %	
附屬公司					
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
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
承德恒和智達資產管理 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

40. 非控股權益

於二零二四年十二月三十一日的非控股權益總額為(3.0)百萬港元(二零二三年：1.4百萬港元)，其中PT Hang Huo Investment應佔(3.5百萬港元)(二零二三年：0.6百萬港元)及PT Hang Huo International應佔0.5百萬港元(二零二三年：0.8百萬港元)。

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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
截至十二月三十一日止年度				
收入	-	-	-	-
年內(虧損)/溢利	(52,109)	(4,174)	(2,805)	295,620
全面收益總額	(51,230)	(3,992)	(3,153)	234
分配予非控股權益的全面收益總額	(4,098)	(319)	(315)	23
截至十二月三十一日止年度				
經營活動所用現金流量	(45,659)	(687)	(687)	1
投資活動所得/(所用)現金流量	45,167	(17)	-	-
融資活動所得現金流量	315	215	-	-
現金流出淨額	(177)	(489)	(687)	1
於十二月三十一日				
流動資產	1,368	1,727	1,933	2,138
非流動資產	210,665	277,723	13,732	18,368
流動負債	(244,056)	(257,364)	(9,890)	(10,550)
非流動負債	(11,432)	(14,311)	(1,143)	(2,171)
(負債淨額)/資產淨值	(43,455)	7,775	4,632	7,785
累計非控股權益	(3,476)	622	463	778

41. 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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
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	19,343	30,086
貿易應收款項	2,569	6,738
按金及其他應收款項	2,819	2,440
現金及現金等價物	13,225	26,041
總計	37,956	65,305
金融負債		
按攤銷成本計量的金融負債：		
貿易應付款項	957	1,360
應計費用及其他應付款項	74,427	95,833
應付附屬公司一名非控股股東款項	7,458	7,913
應付前董事款項	11,301	11,518
應付控股股東款項	35,744	25,761
計息銀行及其他借款	432,169	346,743
租賃負債	448	1,429
可換股債券	-	32,861
總計	562,504	523,418

41. 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、租賃負債、可換股債券的債務部分、應付附屬公司一名非控股股東款項、應付一名控股股東及應付前董事款項。

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。

截至二零二四年及二零二三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。

42. 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、現金及現金等價物以及合約資產。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。

現金及現金等價物

本集團預期現金存款並無重大信貸風險，原因是彼等主要存放於國有銀行及其他中型或大型上市銀行。管理層預期該等交易對手違約不會造成任何重大損失。

貿易應收款項及合約資產

就貿易應收款項而言，本集團持續按個別基準監控應收款項結餘。於二零二四年十二月三十一日，本集團並無有關貿易應收款項的信用風險高度集中情況。於二零二四年十二月三十一日，應收五大債務人的貿易應收款項佔貿易應收款項總額的52%（二零二三年：80%），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20%（二零二三年：74%）。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。

於二零二四年十二月三十一日

	預期 信貸虧損率	賬面總額 千港元	虧損撥備 千港元
即期	-	2,006	-
逾期1個月內	3%	59	2
逾期1至3個月	3%	616	18
逾期3至12個月	10%	13	1
總計		2,694	21

42. 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)

於二零二三年十二月三十一日

	預期 信貸虧損率	賬面總額 千港元	虧損撥備 千港元
即期	–	3,974	–
逾期1個月內	3%	33	1
逾期1至3個月	3%	2,766	83
逾期3至12個月	10%	84	8
總計		6,857	92

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貿易應收款項及合約資產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。

42. 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。

不良債務資產於二零二四年十二月三十一日的預期信貸虧損的虧損撥備已基於審力所進行的估值作出估計。

下表提供有關本集團面臨的信貨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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
於年初	19,563	14,677
不良債務資產的預期信貸虧損的虧損撥備 (附註9)	9,877	5,279
匯兌調整	(883)	(393)
於年末 (附註22)	28,557	19,563

42. 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。

二零二四年	已訂約未貼現		於1年內或	超過1年	超過5年
	賬面值	現金流量總額	按要求	但少於5年	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
非衍生工具					
貿易應付款項	957	957	957	-	-
應計費用及其他應付款項	74,427	74,427	66,901	7,526	-
應付附屬公司一名非控股股東款項	7,458	7,458	7,458	-	-
應付前董事款項	11,301	11,301	11,301	-	-
應付控股股東款項	35,744	38,536	25,742	12,794	-
計息銀行及其他借款	432,169	478,181	473,821	3,794	566
租賃負債	448	468	468	-	-
非衍生工具總額	562,504	611,328	586,648	24,114	566

42. 財務風險管理 (續)

(b) 流動資金風險 (續)

二零二三年	賬面值	已訂約未貼現 現金流量總額	於1年內或 按要求	超過1年 但少於5年	超過5年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
非衍生工具					
貿易應付款項	1,360	1,360	1,360	-	-
應計費用及其他應付款項	95,833	95,833	87,818	8,015	-
應付附屬公司一名非控股股東款項	7,913	7,913	7,913	-	-
應付前董事款項	11,518	11,518	11,518	-	-
應付控股股東款項	25,761	29,495	3,670	25,825	-
計息銀行及其他借款	346,743	364,109	361,682	1,511	916
租賃負債	1,429	1,498	1,010	488	-
可換股債券	32,861	32,861	32,861	-	-
非衍生工具總額	523,418	544,587	507,832	35,839	916

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。

42. 財務風險管理 (續)

(c) 利率風險

利率風險是指由於市場利率變動而導致金融工具的公平值或未來現金流量波動的風險。本集團的利率風險主要來自長期借款。浮動利率借款使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。

該掉期已到期，與銀行借款的到期日相符，而掉期的固定實際年利率為3.85%。

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

下表載列利率風險的對沖儲備對賬，並顯示對沖關係的有效性：

	二零二四年 港元	二零二三年 港元
於年初	-	1,397,368
於其他全面收益確認的現金流量對沖的有效部分	-	(1,399,417)
匯兌調整	-	2,049
於年末	-	-

對沖儲備中的全部結餘均與持續對沖有關。截至二零二四年及二零二三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。

42. 財務風險管理 (續)

(c) 利率風險 (續)

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			
	二零二四年		二零二三年	
	實際利率 %	千港元	實際利率 %	千港元
定息借款：				
計息銀行借款	0.99	1,796	0.99	2,214
其他借款	1.36-9	430,373	0.46-11	344,529
應付控股股東款項	10	35,744	10	25,761
租賃負債	3.96-6.32	448	3.96-6.69	1,429
可換股債券	-	-	13.37	32,861
借款總額		468,361		406,793
定息借款佔借款總額百分比		100%		100%

(d) 外匯風險

本集團的外匯風險主要來自以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。

42. 財務風險管理 (續)

(d) 外匯風險 (續)

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 對權益其他 部分的影響 千港元	二零二三年 對權益其他 部分的影響 千港元
新加坡元兌港元：		
升值 4%	(4,050)	(607)
貶值 4%	4,050	607
印尼盾兌港元：		
升值 6%	289	1,428
貶值 6%	(289)	(1,428)
日圓兌港元：		
升值 12%	6,673	4,448
貶值 12%	(6,673)	(4,448)
人民幣兌港元：		
升值 4%	(433)	(426)
貶值 4%	433	426

43. 資本管理

(a) 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、控股股東及前董事款項、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	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應付附屬公司一名非控股股東款項	7,458	7,913
應付控股股東款項	35,744	25,761
應付前董事款項	11,301	11,518
計息銀行及其他借款	432,169	346,743
租賃負債	448	1,429
可換股債券	-	32,861
減：現金及現金等價物	(13,225)	(26,041)
債務淨額	473,895	400,184
(虧絀)/權益總額	(81,284)	72,603
債務淨額對權益比率	不適用	551%

(b) 貸款契諾

根據主要借款(其賬面值為427,388,000港元)條款，本集團必須時刻遵守以下財務契諾：

- 未償還貸款金額不超過本集團抵押物業總市值的70%。

本集團於整個報告期間已遵守此契諾。

44. 控股公司於二零二四年十二月三十一日之財務狀況表

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		12	11
使用權資產		313	1,063
於附屬公司之權益		59,500	59,500
非流動資產總值		59,825	60,574
流動資產			
按金、預付款及其他應收款項		698	350
應收附屬公司款項		65,682	153,682
現金及現金等價物		4,571	157
流動資產總值		70,951	154,189
流動負債			
應付附屬公司款項		123,142	55,596
應計費用及其他應付款項		11,404	36,397
租賃負債		309	790
可換股債券		-	32,861
應付控股股東款項		22,837	25,140
流動負債總額		157,692	150,784
流動(負債)/資產淨值		(86,741)	3,405
資產總值減流動負債		(26,916)	63,979
非流動負債			
租賃負債		-	309
應付控股股東款項		12,289	-
非流動負債總額		12,289	309
(負債淨額)/資產淨值		(39,205)	63,670
權益			
股本		4,188	4,188
儲備	33	(43,393)	59,482
(虧絀)/權益總額		(39,205)	63,670

代表董事會

賀丁丁

呂天舜

45. 後續事件

截至二零二四年十二月三十一日止年度之後，根據本公司股東於二零二五年三月三日舉行的股東特別大會上通過的普通決議案，本公司股本中每二十五股每股面值0.001港元的已發行及未發行股份將合併為一股每股0.025港元的股份，自二零二五年三月五日起生效（「股份合併」）。在緊接股份合併前，本公司的法定股本為50,000,000港元，分為50,000,000,000股每股面值0.001港元的現有股份，其中4,188,000,000股每股面值0.001港元的當時現有股份已發行並已繳足或入賬列作繳足。緊隨股份合併實施後，本公司的法定股本變為50,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.025港元的股份，而其已發行股本則變為4,188,000港元，分為167,520,000股每股面值0.025港元的股份。

46. 撤銷註冊一間附屬公司

於二零二四年十月二十五日，本集團完成附屬公司星動控股有限公司的撤銷註冊手續。星動控股有限公司為一家不活躍的公司，並為本公司的全資附屬公司。

	千港元
已出售資產淨值	991
變現匯兌波動儲備	938
撤銷註冊一間附屬公司的虧損(附註9)	1,929

本年度內並無就撤銷註冊一間附屬公司而產生現金及現金等價物淨流入／流出。

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
- 於二零二四年十二月三十一日及於本年報日期之竣工階段：約73%
- 預期竣工日期：二零二七年初
- 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				
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
收入	41,661	58,332	33,332	49,719	57,615
除所得稅開支前虧損	(153,273)	(87,139)	(54,757)	(112,897)	(44,675)
年度虧損	(150,908)	(88,564)	(55,070)	(115,769)	(48,303)
年度全面收益總額	(154,536)	(92,255)	(72,429)	(121,934)	(62,678)
	於十二月三十一日				
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
總資產	496,530	616,943	617,286	682,603	829,077
總負債	(577,814)	(544,340)	(469,014)	(461,902)	(486,441)
非控股權益	3,014	(1,399)	(1,694)	(2,660)	(5,475)
	(78,270)	71,204	146,578	218,041	337,161

附註：

本集團截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度各年的綜合業績以及本集團於二零二三年及二零二四年十二月三十一日的綜合資產及負債載列於本年報第53頁至第138頁。

上述概要並不構成經審核財務報表的一部分。