



## 香港聯合交易所有限公司（「聯交所」） 創業板（「創業板」）的特色

創業板的定位，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。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他老練投資者。

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

# 目錄



公司資料 2

主席報告 3-4

管理層討論及分析 5-8

企業管治報告 9-16

董事履歷詳情 17-18

董事會報告 19-24

獨立核數師報告 25-26

綜合全面收益表 27

綜合財務狀況表 28-29

本公司財務狀況表 30

綜合權益變動表 31

綜合現金流量表 32-33

綜合財務報表附註 34-90

物業詳情 91

財務概要 92

## 董事

### 執行董事

拿督蕭柏濤  
陳長征先生  
黃擘先生

### 非執行董事

顏奕先生(主席)  
顏奕萍女士

### 獨立非執行董事

湯木清先生  
陳素權先生(於二零一四年十月十六日獲委任)  
黎瀛洲先生(於二零一四年十月十六日獲委任)  
胡志強先生(於二零一四年十月三日辭任)  
嚴元浩先生(於二零一四年十月十六日辭任)

## 公司秘書

周傑靈先生(於二零一五年三月二十四日獲委任)  
伍志偉先生(於二零一五年三月十三日辭任)

## 合規主任

拿督蕭柏濤

## 審核委員會

陳素權先生(主席)(於二零一四年十月十六日獲委任)  
湯木清先生  
黎瀛洲先生(於二零一四年十月十六日獲委任)  
胡志強先生(於二零一四年十月三日辭任)  
嚴元浩先生(於二零一四年十月十六日辭任)

## 薪酬委員會

黎瀛洲先生(主席)(於二零一四年十月十六日獲委任)  
顏奕先生  
拿督蕭柏濤  
陳素權先生(於二零一四年十月十六日獲委任)  
湯木清先生  
胡志強先生(於二零一四年十月三日辭任)  
嚴元浩先生(於二零一四年十月十六日辭任)

## 提名及企業管治委員會

顏奕先生(主席)  
拿督蕭柏濤  
陳素權先生(於二零一四年十月十六日獲委任)  
黎瀛洲先生(於二零一四年十月十六日獲委任)  
湯木清先生  
胡志強先生(於二零一四年十月三日辭任)  
嚴元浩先生(於二零一四年十月十六日辭任)

## 註冊辦事處

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

## 香港總部及主要營業地點

香港  
灣仔  
港灣道26號  
華潤大廈  
34樓3406A室

## 開曼群島股份過戶登記總處

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

## 香港股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心22樓

## 主要往來銀行

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

## 合規顧問

國泰君安融資有限公司  
香港  
皇后大道中181號  
新紀元廣場  
低座27樓

## 核數師

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

## 股份代號

8237

## 公司網站

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

# 主席報告

致列位股東：

本人謹代表華星控股有限公司（「華星控股」或「本公司」），連同其附屬公司（統稱為「本集團」）董事會（「董事會」），欣然提呈本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度（「本年度」）的年度業績。

## 業務及財務回顧

本集團於二零零七年在新加坡開設華星酒店開始經營酒店業務。華星酒店為一間「精品」酒店，該酒店開業後已成為並預期將成為本集團的主要業務。

於二零一四年，全球經濟已呈整體上升趨勢。美國經濟於本年度第三季度大幅上升5%，創11年以來的最大增幅。市場異常活躍，但投資環境經歷大幅起落後，令市場存在不確定性。為改善新加坡旅遊業，於二零一四年五月，新加坡旅遊局（「新加坡旅遊局」）與新加坡航空公司共同推出一項為期一年的合作項目，投資約400萬新加坡元，以促進新加坡旅遊業在中國、印度、英國、美國等國的發展。本集團在此背景下小心謹慎地積極擴張其業務。

於本年度，本集團錄得虧損約1.5百萬港元，較截至二零一三年十二月三十一日止年度（「上年度」）下降106.4%。純利下降主要由於以下各項所致：(i)非經常上市開支；(ii)未收到關聯公司利息收入；(iii)華星酒店房間收入減少及(iv)因酒店翻新導致物業、廠房及設備加速折舊。

本集團於二零一四年七月七日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板市場（「創業板」）成功上市。董事會認為，上市將會提升本公司形象，且有利於本集團的未來增長及業務發展以及其融資靈活性。

本公司已完成一項重要收購事項，即收購印尼民丹資產（定義見本公司日期為二零一四年六月三十日的招股章程（「招股章程」））。民丹資產的發展計劃仍在籌備中，我們堅信該資產具有未來發展潛力。

## 前景

東盟經濟體在未來全球的經濟發展預期將佔據重要位置，再加上今年中國將重點發展一帶一路經濟，而我們集團聚力於在東南亞區域內發展酒店、旅遊度假產業，既迎合市場需求，也符合經濟的發展趨勢。展望未來我們位於新加坡之華星酒店將於今年下半年以煥然一新的形象迎接新加坡日益增長的遊客，未來我們預期隨着民丹島項目的開發完成，和在東南亞區內（包括民丹島）物色合適的酒店管理投資項目，公司的資產和盈利將會有顯著的提升，而集團也將享受更為多元化且更為穩定的業務增長。

## 鳴謝

最後，本人謹代表董事會，借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。我們亦真誠感謝我們股東、客戶和業務合作夥伴的大力支持。我們的成功離不開彼等之傾力奉獻。

## 顏奕

主席兼非執行董事

二零一五年三月三十一日

# 管理層討論及分析

於本年度，本公司繼續關注新加坡華星酒店的運營並已完成印尼民丹資產的收購。民丹資產的主要開發計劃仍在籌備中。

## 財務摘要

於本年度，本集團錄得收入約67.8百萬港元（二零一三年：78.4百萬港元），較截至二零一三年十二月三十一日止年度下降13.5%。於二零一四年，本集團之表現由二零一三年溢利23.4百萬港元下降106.4%至錄得虧損1.5百萬港元。收入及虧損下降乃主要由於以下因素所致：(i)華星酒店的入住率及平均房租下降；(ii)將證券於創業板上市產生的非經常開支；(iii)並無收到關連公司的利息收入及(iv)緣於酒店整修造成的物業、廠房及設備加速折舊。

本公司擁有人應佔虧損為2,203,704港元（二零一三年：溢利23,378,648港元）。每股基本虧損為0.09港仙（二零一三年：每股盈利1.11港仙）。董事會並不建議就本年度派發任何股息（二零一三年：約58.6百萬港元）。

自從於聯交所上市後，本集團具備更強勁之實力以維持當前業務及謀劃未來發展。本集團於二零一四年七月七日在創業板上市，如招股章程所披露，本集團自配售本公司股份（「配售事項」）籌集的所得款項淨額為約97.1百萬港元。於二零一四年十二月三十一日，現金及現金等價物為102,476,136港元（二零一三年：56,390,284港元）。

## 業務回顧

本集團於新加坡開始經營酒店業務，而華星酒店於二零零七年開業。華星酒店業務一直是且預期繼續是主營業務。

### 酒店經營

於本年度，客房收入為54,656,272港元（二零一三年：64,056,992港元），佔本集團總收入的80.6%（二零一三年：81.7%）。客房收入是華星酒店的酒店住宿所得收入及部分取決於所收平均房租及入住率。

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

	二零一四年	二零一三年
總可出租客房晚數	<b>103,498</b>	105,120
入住率	<b>57.5%</b>	62.9%
平均房租（港元）	<b>834.0</b>	968.2
平均可出租客房收入（港元）	<b>479.6</b>	609.4

於本年度，餐飲收入為5,564,154港元（二零一三年：8,290,223港元），佔總收入的8.2%（二零一三年：10.6%）。餐飲收入為華星酒店的餐廳、酒吧、客房服務及會議廳銷售食品及飲料的收入。

本集團出租華星酒店的商舖單位並取得酒店租戶的租金收入。於本年度，來自酒店租戶的租金收入為3,967,294港元（二零一三年：3,838,984港元），佔總收入的5.9%（二零一三年：4.9%）。

其他收入主要包括利息收入172,123港元（二零一三年：無）及新加坡政府補助303,422港元（二零一三年：200,120港元）。本年度並無來自關連公司已收利息收入（二零一三年：6,257,757港元）。

### 流動資金、財務資源及資本架構

於本年度，本集團主要以自身營運資金及銀行貸款為其業務營運撥付資金。於二零一四年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨額60,252,101港元（二零一三年：流動資產淨值50,670,433港元），包括現金及現金等價物102,476,136港元（二零一三年：56,390,284港元）及計息銀行借款134,560,166港元（二零一三年：75,337,642港元）。

於二零一四年十二月三十一日，我們按照債務總額（即計息銀行借款及並非在日常業務過程中產生的應付款項）除以我們的權益總額再乘以100%計算的資產負債比率為139.6%（二零一三年：206.0%）。

基於(a)本集團已申請延長約88,000,000港元將於未來十二個月內到期之現有貸款還款期，並有信心能夠取批准；(b)本集團可得融資達約46,800,000港元；及(c)本集團未來之營運將產生充足現金流量，因此董事信納本集團將能應對於二零一四年十二月三十一日之後未來十二個月的到期財務責任。因本集團繼續履行融資提取相關契諾，故銀行未來將不太可能會行使酌情權，要求自二零一四年十二月三十一日起未來十二個月內償還貸款。

### 重大投資

本集團並無任何重大投資。

### 重大收購及出售

於本年度，本集團完成收購位於印尼民丹的投資物業。

### 或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一三年：無）。

### 僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團聘有總共60名僱員（二零一三年：總共69名）。本年度的員工成本總額（不包括董事酬金）為約16.3百萬港元（二零一三年：19.8百萬港元）。本集團的薪酬政策符合通行市場慣例並根據員工個人的表現及經驗而釐定。

本集團根據員工受聘所在地的相關法律法規提供退休福利。

本公司採納了購股權計劃，據此，本集團董事及僱員有權參加。

# 管理層討論及分析

## 購股權計劃

本年度，並無授出購股權及根據本公司於二零一四年十二月三十一日採納的購股權計劃授出的購股權（如有）並無變動。

## 外匯風險

本公司主要附屬公司的絕大部分交易乃按新加坡元結算，而新加坡元為該主要附屬公司的功能貨幣。因此，有關外幣風險的風險不大。

## 集團資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團位於新加坡的合共賬面淨值約76.3百萬港元（二零一三年：88.4百萬港元）的若干財產已用於銀行融資的抵押。

## 分部資料

於本年度，本集團根據地區位置有兩個可呈報分部，即新加坡及印尼。

## 股息

董事會不建議派發本年度的任何股息（二零一三年：約58.6百萬港元）。

## 配售所得款項用途

於二零一四年七月七日於創業板上市後，本集團配售所得款項淨額為約97.1百萬港元。

配售所得款項約97.1百萬港元之用途概述如下：

	截至 二零一四年 十二月三十一日 之擬用金額 港元 (百萬)	截至 二零一四年 十二月三十一日 之擬用金額 港元 (百萬)	截至 二零一四年 十二月三十一日 之已動用之 實際概約金額 港元 (百萬)
透過進行整體翻新的方式提高及升級華星酒店的 業績及質素	60.0	30.0	0.4
制定民丹資產的未來發展總體規劃	26.1	3.0	0.1
在東南亞國家發掘及尋求在酒店管理及特許經營 業務方面多元化業務的機會	6.0	2.0	—
	92.1	35.0	0.5

董事計劃使用餘下所得款項淨額約5.0百萬港元，用於營運資金及其他一般公司用途。於二零一四年十二月三十一日，有關所得款項淨額已動用作營運資金及其他一般企業用途。



## 管理層討論及分析

董事將持續評估本集團業務目標，且或會隨市場狀況變化變動或更改計劃，以實現本集團業務可持續增長。

所有未動用結餘已存置於新加坡及香港的持牌銀行。

### 業務策略與實際業務發展之比較

以下為本集團實際發展與招股章程所載業務策略的比較概要。

招股章程所載業務策略	截至二零一四年十二月三十一日的實際業務發展
透過進行整體翻新的方式提高及升級華星酒店的業績及質素	翻新計劃現時正在進行，預期於二零一五年下半年完工
制定民丹資產的未來發展總體規劃	現時正與專業方商討民丹資產的總體規劃
在東南亞國家發掘及尋求在酒店管理及特許經營業務方面多元化業務的機會	本集團現時正於東南亞國家尋求酒店管理及特許經營業務機遇
我們將進一步增強我們的銷售及市場推廣力度	本集團正招募經驗豐富的銷售及市場推廣人員
繼續物色地盤及／或尋求收購機會，以擴展我們於東南亞國家的酒店業務	於本年度，本集團完成收購位於印尼民丹的投資物業

### 展望

新加坡訪客數目的增長主要受亞洲新興經濟體所帶動。由於該等市場主要為以價值為導向的旅客，華星酒店可能將吸引有關需求。華星酒店正在進行整修，預計將於二零一五年下半年完工。整修完成後，酒店設施將大幅度升級，預期入住率及平均房租均會增加。

董事會預期民丹對酒店房間和度假酒店的需求將持續增長。民丹資產開發完成後，預計該資產產生之收入將成為本集團的新增長動力。我們將抓住不斷增長市場帶來的每一次機會，從而為股東創造最佳回報。

# 企業管治報告

本公司（連同其附屬公司統稱「本集團」）致力於高標準的企業管治以符合股東利益。本公司將繼往開來竭力制定及採取適合本公司的最佳企業管治準則。

## 企業管治守則

於本公司股份上市日期（即二零一四年七月七日「上市日期」）至二零一四年十二月三十一日期間，本公司已遵守創業板上市規則附錄15所載企業管治守則（「企業管治守則」）的守則條文。

## 董事進行的證券交易

本公司採納創業板上市規則第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上市日期至二零一四年十二月三十一日期間已遵守所規定的買賣準則。

## 董事會

董事會負責制訂本公司的策略及政策，包括監管管理層的工作。本公司管理層負責本公司的日常管理。於二零一四年十二月三十一日，董事會由七名董事組成，包括(i)三名執行董事，分別為拿督蕭柏濤、陳長征先生及黃曄先生；(ii)兩名非執行董事，分別為顏奕先生（主席）及顏奕萍女士；及(iii)三名獨立非執行董事，分別為陳素權先生、黎瀛洲先生及湯木清先生。其中一名獨立非執行董事陳素權先生具備合適專業資格或會計或財務管理相關之專業知識。

董事會按照創業板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創業板上市規則第5.09條的規定作出的有關其獨立性的年度確認。基於有關資料，本公司認為所有獨立非執行董事均已遵守創業板上市規則第5.09條所列的獨立指引，因此認為彼等均為獨立人士。

本公司不斷致力提高其董事會之效能，並保持最高標準的企業管治及確認並維護董事會多元化的裨益。董事會因此採納董事會多元化政策，以列載為達致董事會成員多元化而採取之方針，本公司認為董事會成員多元化可以通過考慮一些因素而得以實踐，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件顧及董事會成員多元化的益處。

甄選人選將按一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。最終將基於經甄選人選的優點及可為董事會帶來的貢獻作出決定。

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

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

於上市日期至二零一四年十二月三十一日期間，董事會共舉行了三次定期董事會會議，而本公司並無舉行任何股東大會，該等會議出席記錄載列如下：

	出席率 (董事會會議)	出席率 (股東大會)
<b>執行董事</b>		
拿督蕭柏濤	3/3	1/1
陳長征先生	3/3	1/1
黃擘先生	3/3	1/1
<b>非執行董事</b>		
顏奕先生	3/3	0/1
顏奕萍女士	3/3	0/1
<b>獨立非執行董事</b>		
陳素權先生（於二零一四年十月十六日獲委任）	1/1	不適用
黎瀛洲先生（於二零一四年十月十六日獲委任）	1/1	不適用
湯木清先生	2/3	1/1
胡志強先生（於二零一四年十月三日辭任）	1/1	不適用
嚴元浩先生（於二零一四年十月十六日辭任）	1/1	1/1

# 企業管治報告

履歷詳情載列於第17頁至第18頁「董事履歷詳情」章節。顏奕先生（本公司主席兼非執行董事）為本公司非執行董事顏奕萍女士的胞兄。拿督蕭柏濤（本公司執行董事）為顏奕先生的妹夫及顏奕萍女士的姐夫。除上文披露者外，於董事會成員之間概無家庭成員或其他重大關係。

## 主席及行政總裁

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

顏奕先生為本集團主席，在本集團起領導作用，負責制定發展策略及監察本集團整體業務。截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司並未設立行政總裁（「行政總裁」）職位。行政總裁的職責由董事會成員承擔。董事會認為該等架構不會影響董事會的權責平衡。目前董事會由三名執行董事、兩名非執行董事（「非執行董事」）及三名獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）組成。

於回顧期間，本公司已遵守創業板上市規則附錄15所載企業管治守則的守則條文。

## 董事之持續培訓及專業發展

根據企業管治守則守則條文第A.6.5條，所有董事均應參與持續專業發展以發展及更新其知識及技能，確保其於董事會之貢獻仍為有根據及相關。

本公司應負責安排及資助合適培訓，及適當強調董事之角色、職能及職責。

於上市日期至二零一四年十二月三十一日期間，本公司已為董事籌辦有關董事相關職責的內部研討會。

## 審核委員會

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

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，包括陳素權先生、黎瀛洲先生及湯木清先生。陳素權先生為審核委員會主席。審核委員會已與本集團的外聘核數師會晤，以審閱本集團採納的會計準則及常規並討論核數、內部監控及包括審閱本報告及本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務報表在內的財務申報事宜。於上市日期至二零一四年十二月三十一日期間，審核委員會共舉行兩次會議。於上市日期至二零一四年十二月三十一日期間的審核委員會會議出席記錄載列如下：

	出席率
陳素權先生 (主席) (於二零一四年十月十六日獲委任)	1/1
湯木清先生	2/2
黎瀛洲先生 (於二零一四年十月十六日獲委任)	1/1
胡志強先生 (於二零一四年十月三日辭任)	1/1
嚴元浩先生 (於二零一四年十月十六日辭任)	1/1

於上市日期起至二零一四年十二月三十一日期間，審核委員會連同本公司管理層及核數師已審閱彼等之審核結果、本公司採納的會計原則及常規、法律及監管合規情況，以及財務申報事宜（包括本公司截至二零一四年六月三十日止六個月的中期財務資料及截至二零一四年九月三十日止九個月的第三季度財務資料）。本集團截至二零一四年十二月三十一日止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創業板上市規則第5.34條成立薪酬委員會（「薪酬委員會」）。薪酬委員會的主要職責為評估本集團董事及高級管理層的表現及釐定彼等的薪酬待遇，以及就任何其他僱員福利安排評估表現及作出建議。現時，薪酬委員會五名成員分別為顏奕先生、拿督蕭柏濤、黎瀛洲先生、陳素權先生及湯木清先生。黎瀛洲先生為薪酬委員會主席及大部分成員為獨立非執行董事。

於上市日期至二零一四年十二月三十一日期間，薪酬委員會共舉行兩次會議。於上市日期至二零一四年十二月三十一日期間的薪酬委員會會議出席記錄詳列如下：

	出席率
黎瀛洲先生 (主席) (於二零一四年十月十六日獲委任)	不適用
顏奕先生	1/1
拿督蕭柏濤	1/1
湯木清先生	1/1
陳素權先生 (於二零一四年十月十六日獲委任)	不適用
胡志強先生 (於二零一四年十月三日辭任)	不適用
嚴元浩先生 (於二零一四年十月十六日辭任)	不適用

# 企業管治報告

於上市日期至二零一四年十二月三十一日期間，薪酬委員會已經考慮並審閱了現行的董事委任條款。薪酬委員會認為現行的董事委任條款為公平合理。

## 提名及企業管治委員會

本公司已於二零一四年六月二十日成立提名及企業管治委員會（「提名及企業管治委員會」）。提名及企業管治委員會的主要職責為定期檢討董事會的架構、人數及構成，本公司企業管治政策及常規，並向董事會作出建議。目前，提名及企業管治委員會由五名成員組成，即顏奕先生、拿督蕭柏濤、陳素權先生、黎瀛洲先生及湯木清先生。顏奕先生為提名及企業管治委員會主席。於上市日期至二零一四年十二月三十一日期間，提名及企業管治委員會舉行一次會議。提名委員會會議出席記錄詳列如下：

	出席率
顏奕先生（主席）	1/1
拿督蕭柏濤	1/1
陳素權先生（於二零一四年十月十六日獲委任）	不適用
黎瀛洲先生（於二零一四年十月十六日獲委任）	不適用
湯木清先生	1/1
胡志強先生（於二零一四年十月三日辭任）	不適用
嚴元浩先生（於二零一四年十月十六日辭任）	不適用

於上市日期至二零一四年十二月三十一日期間，提名及企業管治委員會已考慮並審閱了提名董事的政策、甄選及建議董事人選的過程及準則。提名及企業管治委員會建議董事會批准二零一四年股東週年大會重選退任董事的建議序列。提名及企業管治委員會亦考慮及檢討本公司企業管治政策及常規。提名及企業管治委員會認為提名、甄選及建議董事人選的現行政策及本公司企業管治常規屬適當。

## 董事的財務報表責任

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

## 持續關連交易

聯交所已就招股章程中提述的若干持續關聯交易有條件地向本公司授出批准豁免嚴格遵守創業板上市規則第二十章的公告規定。交易概述如下：

交易性質	關連人士	二零一四年 港元	二零一三年 港元
(a) 租金收入	Tjiagus Thamrin先生	<b>1,836,330</b>	—

關連人士：

- (i) Tjiagus Thamrin先生擁有PT Hang Huo Investment已繳足股本的20%，故根據創業板上市規則第二十章，彼被視為本公司的關連人士。

核數師已審閱上述持續關連交易並向董事會發出確認函（副本會提交聯交所），確認：

1. 彼等概無注意到致使彼等相信已披露持續關連交易並未獲董事會批准的事宜；
2. 彼等概無注意到致使彼等相信已披露持續關連交易在所有重大方面並非根據規管有關交易的相關協議訂立的事宜；
3. 就已披露持續關連交易的總額而言，彼等概無注意到致使彼等相信已披露持續關連交易已超過招股章程中就已披露持續關連交易所披露的年度上限；
4. 彼等概無注意到致使彼等相信已披露持續關連交易並未於所有重大方面根據本集團之定價政策訂立。

# 企業管治報告

審核委員會（由全部三名獨立非執行董事組成）已審閱以上持續關連交易，並確認：

1. 以上披露之交易乃於本集團的一般及日常業務過程中訂立，並按一般商業條款，或按不遜於獨立第三方給予的條款進行；
2. 以上披露之交易乃根據規管該等交易的相關協議進行，而協議條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益；
3. 以上截至二零一四年十二月三十一日止年度之持續關連交易之年度金額並無超過招股章程所披露之建議年度上限金額2,035,000港元。

## 內部監控

董事會對本集團的內部監控制度的建立、維護及檢討負上整體責任。董事會已對本集團的內部監控制度進行檢討，並提出建議以改善制度。董事會信納，本集團的內部監控制度在實現改進建議後將變得有效。

## 外聘核數師酬金

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

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司就審核服務及非審核服務已分別支付外部核數師費用700,000港元及15,000港元。此外，香港立信德豪會計師事務所有限公司獲本公司委聘作為其首次公開發售股份的申報會計師，就此於本年度已支付外部核數師上市服務費金額為1,570,000港元。



## 公司秘書

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

於二零一五年三月十三日伍志偉先生辭任本公司公司秘書。本公司於二零一五年三月二十四日委任周傑霆先生為本公司秘書。於本年度，公司秘書已接受超過15小時之專業培訓，以提升彼之技能及知識。

## 股東權利

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

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

## 投資者關係

所有刊載於創業板網站 (<http://www.hkgem.com>) 的企業通訊資料均會於發出後在可能情況下盡快於本公司的企業網站 (<http://www.linkholdingslimited.com>) 登載。本公司的組織章程文件亦同時載於該兩個網站以供瀏覽。於本年度，本公司的組織章程文件於年內並無任何重大變動。

## 董事履歷詳情

### 執行董事

**拿督蕭柏濤**（「蕭拿督」），42歲，本公司執行董事。蕭拿督亦為本公司的合規主任及授權代表之一。彼負責監督本集團的財務管理，同時管理本集團的投資項目。蕭拿督分別於一九九五年九月及一九九八年五月自澳大利亞悉尼科技大學取得商業學士學位及會計學商業碩士學位。彼於一九九八年一月取得澳大利亞特許會計師公會會員證書。蕭拿督為主席兼非執行董事顏奕先生的妹夫及非執行董事顏奕萍女士的姐夫。

**陳長征先生**（「陳先生」），46歲，本公司執行董事。彼負責監督本集團的整體管理、策略規劃及業務發展，並監督本集團業務營運的日常管理。彼自二零零六年起全面負責華星酒店的運營。陳先生於一九九一年七月畢業於北京聯合大學旅遊學院，主修烹飪和餐飲管理。陳先生於二零一三年獲得最有前途中小企500強獎(Promising SME 500 Award)，並於二零零九至二零一一年榮獲亞洲酒店業白金獎項組織(Hospitality Asia Platinum Awards)頒發之新加坡酒店業年度HAPA總經理獎前三名(Top 3 HAPA General Manager of the Year (Singapore Series))。陳先生為我們的高級管理層之一董寒坤女士的配偶。

**黃擘先生**（「黃先生」），43歲，本公司執行董事。彼負責監督本集團的整體管理。黃先生於二零零三年九月加入恒和澳門，擔任恒和澳門總裁（即顏奕先生）的助理。黃先生已向恒和澳門提出辭呈並於二零一四年七月六日生效。作為恒和澳門總裁助理，黃先生主要協助顏奕先生管理其個人事務。

### 非執行董事

**顏奕先生**，42歲，本公司非執行董事兼本公司主席。彼為本集團創辦人之一。彼負責制定發展戰略及監督本集團的整體業務，但不參與本集團業務營運的日常管理。顏奕先生於一九九七年三月取得澳大利亞新英格蘭大學商業學士學位。彼其後於一九九八年五月於澳大利亞悉尼科技大學取得會計及財務學商業碩士學位及於二零一零年十月於澳門科技大學取得工商管理博士學位。顏奕先生於二零零零年六月自澳門政府的財政局取得註冊會計師執照。顏奕先生於二零零四年一月成為中華全國青年聯合會第九屆委員會成員。顏奕先生為中國人民政治協商會議第十一屆福建省委員會會員。顏奕先生為(i)非執行董事顏奕萍女士及顏奕真女士（執行董事拿督蕭柏濤的配偶）的胞兄；及(ii)拿督蕭柏濤的妻舅。

**顏奕萍女士**，38歲，本公司非執行董事。彼為本集團創辦人之一。彼負責就我們的管理和業務發展向本集團提供諮詢。顏奕萍女士於二零零一年九月於澳大利亞悉尼科技大學取得商業學士學位，其後於二零零九年八月取得澳門科技大學工商管理碩士學位。彼為中國人民政治協商會議上海市委員會委員。顏奕萍女士為(i)非執行董事顏奕先生的胞妹及顏奕真女士（執行董事拿督蕭柏濤的配偶）的胞妹；及(ii)拿督蕭柏濤的小姨。

### 獨立非執行董事

**湯木清先生**（「湯先生」），63歲，本公司獨立非執行董事。湯先生曾於一九八四年三月至二零零四年九月任職於新加坡Hotel New Otani，擔任總經理一職，負責(i)制訂、傳達及管理有效的內部控制程序標準，以確保酒店的最佳常規；(ii)實施酒店有效運營回顧政策；及(iii)實施部門績效考核作為酒店資源分配的有效管理工具。二零零四年十月至二零一零年十一月，彼受僱於Rendezvous Hospitality Group Pte. Ltd. (Straits Trading Company的新加坡附屬公司)，擔任東南亞地區發展總監。二零一一年八月至今，湯先生受僱於Singa Hospitality Pte. Ltd.，擔任酒店開業顧問。

**黎瀛洲先生**（「黎先生」），45歲，於一九九二年取得香港大學法律學士學位、於一九九八年取得中國人民大學法律碩士學位，並於二零一二年取得由哥倫比亞商學院、倫敦商學院與香港大學合辦之EMBA Global Asia工商管理碩士學位。彼亦完成由哈佛商學院、清華大學及中歐國際工商學院合辦之二零一一屆中國高級經理人課程。黎先生現為香港執業律師及一家國際律師事務所香港分所之合夥人。彼具有國際企業融資、跨境併購及香港證券法領域的經驗。

**陳素權先生**（「陳先生」），35歲，於二零零一年在香港理工大學取得會計學文學士學位。彼為香港會計師公會會員。陳先生於香港和中華人民共和國之會計、審計、企業管治和資本市場方面累積擁有逾12年經驗。自二零一四年二月起，陳先生擔任華章科技控股有限公司（於聯交所主板上市之公司，股份代號：1673）之首席財務官及公司秘書。

# 董事會報告

董事欣然呈列其報告連同本集團於本年度之經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司主要業務為投資控股。其附屬公司主要業務詳情載列於綜合財務報表附註35。

## 業績及分配

本集團於本年度之業績及本公司及本集團於該日之事務狀況載於第27頁至第29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。

## 本公司配售所得款項淨額用途

於二零一四年十二月三十一日，本公司已根據招股章程所載之所得款項擬定用途動用配售籌得的所得款項淨額約97.1百萬港元中的約5.5百萬港元。有關擬定用途及已動用金額詳情載於本年報第8頁。

## 儲備

年度儲備變動載於綜合財務報表第31頁之綜合權益變動表內。

## 可分派儲備

於二零一四年十二月三十一日，本公司根據開曼群島法例第22章公司法（1961年第3號法例，經綜合及修訂）計算之可分派儲備約為79.8百萬港元。

## 股本

本公司年內股本之變動詳情載於綜合財務報表附註29。

## 物業、廠房及設備及預付土地租賃款項

年內物業、廠房及設備以及預付租賃款項之變動詳情分別載於綜合財務報表附註16及18。

## 投資物業

於二零一四年十二月三十一日，本集團已重估其投資物業。年內變動詳情載列於綜合財務報表附註17。

## 計息銀行借款

二零一四年年末之借款詳情載於綜合財務報表附註26。

## 慈善捐款

年內，本集團並無作出慈善捐款。

## 三年財務摘要

本集團過去三個財政年度之業績摘要以及資產及負債摘要載於第92頁。

## 主要客戶及供應商

截至二零一四年十二月三十一日止財政年度，本集團向最大客戶及五大客戶之銷售額佔本集團營業額之4%及15%。本集團自最大供應商及五大供應商之採購額則佔本集團採購額之19%及35%。

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

## 董事

年內及直至本報告日期之董事為：

### 執行董事

拿督蕭柏濤  
陳長征先生  
黃擘先生

### 非執行董事

顏奕先生  
顏奕萍女士

### 獨立非執行董事（「獨立非執行董事」）

湯木清先生  
陳素權先生（於二零一四年十月十六日獲委任）  
黎瀛洲先生（於二零一四年十月十六日獲委任）  
胡志強先生（於二零一四年十月三日辭任）  
嚴元浩先生（於二零一四年十月十六日辭任）

## 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。

# 董事會報告

除上文所披露者外，於二零一四年股東週年大會上膺選連任之董事概無訂立本公司不可於三年內免付補償（法定補償除外）而終止之合約。

## 董事之履歷詳情

董事之履歷詳情載於第17頁至18頁。

## 優先購買權

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

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司自二零一四年七月七日（即股份於聯交所上市日期）直至二零一四年十二月三十一日期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 公眾持股量

根據本公司可公開取得之資料及就董事所知，於本報告日期，公眾最少持有本公司已發行股本總額25%。

## 管理合同

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

## 董事於本公司股份及相關股份之權益

於二零一四年十二月三十一日，董事於本公司及相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有記錄於須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部存置之登記冊內而須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例提述之登記冊內的權益或淡倉；或根據創業板上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

## 於本公司股份的好倉

姓名／名稱	身份	股份數目	持股百分比
Vertic Holdings Limited (「Vertic」)	實益擁有人	210,000,000	75%
顏奕先生	於受控法團的權益 (附註1)	210,000,000	75%
鄭穎珊女士	配偶權益 (附註2)	210,000,000	75%

附註：

- Vertic為顏奕先生、顏奕真女士及顏奕萍女士分別實益擁有50%、25%及25%權益的公司。顏奕先生為顏奕真女士及顏奕萍女士的兄長。根據證券及期貨條例第XV部，顏奕先生被視為於Vertic持有的本公司股份中擁有權益。顏奕先生為Vertic的董事。
- 鄭穎珊女士為顏奕先生的配偶。根據證券及期貨條例第XV部，鄭穎珊女士被視為於顏奕先生擁有權益的所有股份中擁有權益。

## 於本公司相聯法團Vertic的好倉

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

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

除上述披露者外，於二零一四年十二月三十一日，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條存置的登記冊內的任何權益或淡倉；或根據創業板上市規則第5.45至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

# 董事會報告

## 主要股東

據董事所知，於二零一四年十二月三十一日，董事知悉概無任何其他人士擁有或被視為擁有本公司股份、相關股份或債權證的權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露，或直接或間接持有於所有情況下附帶權利可於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上。

## 購股權計劃

本年度內，並無授出購股權及根據本公司於二零一四年六月二十日採納的購股權計劃授出的購股權（如有）並無變動。

## 董事購買股份或債權證的權利

本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，使董事於年內任何時間或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。

## 持續關連交易

本集團於審核年內訂立若干構成創業板上市規則第20章所界定的本集團持續關連交易之交易。聯交所就遵守創業板上市規則第20章的公告規定根據創業板上市規則第20.103條授出一項有條件豁免。持續關連交易之詳情概述於第14至15頁的企業管治報告及本年報綜合財務報表附註31。

## 重大關連方交易

本年度內，本集團與關連方（定義見適用會計準則）訂立若干交易。該等關連方交易亦屬於創業板上市規則第20章所定義之「關連交易」或「持續關連交易」（視乎情況而定）及須遵守相關披露規定，載於第14至15頁的企業管治報告內。有關關連方交易之詳情於綜合財務報表附註31內披露。

## 重大合約

除上述持續關連交易及另行披露者外，於年內任何時間或年末並無存在由本公司或其附屬公司訂立對本集團業務而言屬重大且董事直接或間接於其中擁有重大權益之合約。

於二零一四年十二月三十一日，本公司或其任何附屬公司與本公司或其任何附屬公司之控股股東並無訂立任何重大合約。



## 不競爭契據

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

## 稅項減免及豁免

董事並不知悉股東因持有本公司證券而可享有任何稅務減免及豁免。

## 企業管治

董事認為，本公司已於二零一四年七月七日（股份於聯交所上市之日期）至二零一四年十二月三十一日期間遵守載於創業板上市規則附錄十五之企業管治常規守則。企業管治報告載於本年報第9至16頁。

## 核數師

截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表已獲香港立信德豪會計師事務所有限公司審核，其將於二零一四年股東週年大會上退任，惟彼符合資格且願意膺選連任。將於二零一四年股東週年大會上提呈一項決議案以續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司，並授權董事釐定其酬金。

代表董事會

主席

顏奕

香港，二零一五年三月三十一日

# 獨立核數師報告

## 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)

我們已審核列載於第27頁至第90頁華星控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一四年十二月三十一日的綜合及公司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，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計師公會頒佈之國際財務報告準則及香港《公司條例》之披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，並按照聘用條款僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們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。

我們已根據國際審核及核證委員會頒佈之國際核數準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及所作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證充足，並適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一四年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

李家樑

執業證書號碼P01220

香港，二零一五年三月三十一日

# 綜合全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
收入	7	<b>67,828,429</b>	78,433,094
銷售成本		<b>(21,615,900)</b>	(24,807,845)
毛利		<b>46,212,529</b>	53,625,249
其他收益	8	<b>1,140,999</b>	6,802,161
銷售開支		<b>(2,455,865)</b>	(2,924,492)
行政開支		<b>(40,022,407)</b>	(22,379,692)
財務成本	9	<b>(5,397,877)</b>	(6,549,639)
投資物業公平值變動收益		<b>2,254,909</b>	–
衍生金融工具公平值收益／(虧損)		<b>135,243</b>	(554,290)
除所得稅開支前溢利	10	<b>1,867,531</b>	28,019,297
所得稅開支	12	<b>(3,350,947)</b>	(4,640,649)
年內(虧損)／溢利		<b>(1,483,416)</b>	23,378,648
隨後可重新分類至損益的其他全面收入：			
換算外國業務的匯兌差額		<b>(15,583,547)</b>	(3,641,586)
年內全面收入總額		<b>(17,066,963)</b>	19,737,062
以下各方應佔(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		<b>(2,203,704)</b>	23,378,648
非控股權益		<b>720,288</b>	–
		<b>(1,483,416)</b>	23,378,648
以下各方應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		<b>(17,015,538)</b>	19,737,062
非控股權益		<b>(51,425)</b>	–
		<b>(17,066,963)</b>	19,737,062
每股基本(虧損)／盈利			
— 基本及攤薄(每股港仙)	14	<b>(0.09)</b>	1.11

# 綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	<b>79,171,863</b>	92,964,866
投資物業	17	<b>137,012,996</b>	–
預付租賃付款	18	<b>78,874,387</b>	83,928,172
收購土地及樓宇按金	19	–	64,922,184
非流動資產總額		<b>295,059,246</b>	241,815,222
<b>流動資產</b>			
酒店存貨	20	<b>164,190</b>	431,209
貿易及其他應收款項	21	<b>8,728,444</b>	9,845,777
應收一家關聯公司款項	22	–	80,783,347
應收一名董事款項	22	<b>776,037</b>	–
現金及現金等價物	23	<b>102,476,136</b>	56,390,284
流動資產總額		<b>112,144,807</b>	147,450,617
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	24	<b>7,996,217</b>	11,118,055
應付非控股權益款項	22	<b>23,012,351</b>	–
融資租賃下的負債	25	–	59,940
計息銀行借款	26	<b>134,560,166</b>	75,337,642
稅項撥備		<b>4,533,878</b>	6,780,885
衍生金融工具	27	<b>2,294,296</b>	3,483,662
流動負債總額		<b>172,396,908</b>	96,780,184
流動(負債)/資產淨值		<b>(60,252,101)</b>	50,670,433
資產總值減流動負債		<b>234,807,145</b>	292,485,655

# 綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行借款	26	<b>80,199,009</b>	170,024,700
遞延稅項負債	28	<b>435,379</b>	229,337
衍生金融工具	27	<b>293,855</b>	3,104,509
非流動負債總額		<b>80,928,243</b>	173,358,546
<b>資產淨值</b>		<b>153,878,902</b>	119,127,109
<b>權益</b>			
股本	29	<b>2,800,000</b>	15
儲備	30	<b>146,423,163</b>	114,419,930
非控股權益		<b>149,223,163</b>	114,419,945
		<b>4,655,739</b>	4,707,164
<b>權益總額</b>		<b>153,878,902</b>	119,127,109

於二零一五年三月三十一日由董事會批准及授權刊發。

董事

董事

# 本公司財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	20,800	–
於附屬公司之權益	35	15	–
非流動資產總額		20,815	–
<b>流動資產</b>			
預付款	21	–	1,295,410
應收附屬公司款項	35	81,956,458	–
現金及現金等價物	23	1,129,690	9,850
流動資產總額		83,086,148	1,305,260
<b>流動負債</b>			
應計費用及其他應付款項	24	522,280	–
應付附屬公司款項	35	–	5,233,377
流動負債總額		522,280	5,233,377
流動資產／(負債)淨值		82,563,868	(3,928,117)
資產／(負債)淨值		82,584,683	(3,928,117)
<b>權益</b>			
股本	29	2,800,000	1
儲備	30	79,784,683	(3,928,118)
權益總額		82,584,683	(3,928,117)

# 綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	股本 港元	股份溢價 港元	本公司擁有人應佔			總計 港元	非控股權益 港元	權益總額 港元
			其他儲備 港元 (附註)	換算儲備 港元	保留盈利 港元			
於二零一三年一月一日	9	-	-	4,342,448	90,340,420	94,682,877	-	94,682,877
年內溢利	-	-	-	-	23,378,648	23,378,648	-	23,378,648
其他全面收入								
— 換算外國業務產生的匯兌差額	-	-	-	(3,641,586)	-	(3,641,586)	-	(3,641,586)
年內全面收入總額	-	-	-	(3,641,586)	23,378,648	19,737,062	-	19,737,062
已發行股份	6	-	-	-	-	6	-	6
向一家附屬公司的非控股權益 發行的股份	-	-	-	-	-	-	4,707,164	4,707,164
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	15	-	-	700,862	113,719,068	114,419,945	4,707,164	119,127,109
年內(虧損)/溢利	-	-	-	-	(2,203,704)	(2,203,704)	720,288	(1,483,416)
其他全面收入								
— 換算外國業務產生的 匯兌差額	-	-	-	(14,811,834)	-	(14,811,834)	(771,713)	(15,583,547)
年內全面收入總額	-	-	-	(14,811,834)	(2,203,704)	(17,015,538)	(51,425)	(17,066,963)
重組時抵銷股本	(15)	-	15	-	-	-	-	-
已發行股份	1	-	-	-	-	1	-	1
資本化發行(附註29(a))	2,099,999	(2,099,999)	-	-	-	-	-	-
配售新股份(附註29(b))	700,000	121,800,000	-	-	-	122,500,000	-	122,500,000
股票發行開支	-	(12,054,306)	-	-	-	(12,054,306)	-	(12,054,306)
已宣派及派付股息(附註15)	-	-	-	-	(58,626,939)	(58,626,939)	-	(58,626,939)
於二零一四年十二月三十一日	2,800,000	107,645,695	15	(14,110,972)	52,888,425	149,223,163	4,655,739	153,878,902

附註：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。



# 綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
除所得稅開支前溢利		<b>1,867,531</b>	28,019,297
就下列各項作出調整：			
財務成本	9	<b>5,397,877</b>	6,549,639
利息收入	8	<b>(172,123)</b>	(6,257,757)
物業、廠房及設備折舊	10	<b>11,008,701</b>	4,542,282
投資物業公平值變動收益	17	<b>(2,254,909)</b>	–
衍生金融工具公平值(收益)/虧損	10	<b>(135,243)</b>	554,290
貿易應收款項減值虧損	10	<b>126,150</b>	–
預付租賃付款攤銷	10	<b>1,585,420</b>	1,606,021
出售物業、廠房及設備的收益	10	<b>(52,029)</b>	–
		<b>17,371,375</b>	35,013,772
存貨減少/(增加)		<b>260,128</b>	(112,312)
貿易及其他應收款項減少		<b>1,128,680</b>	5,648
貿易及其他應付款項減少		<b>(3,328,220)</b>	(424,101)
應收一名董事款項增加		<b>(811,229)</b>	–
經營所得現金		<b>14,620,734</b>	34,483,007
已付所得稅		<b>(5,493,118)</b>	(3,778,683)
經營活動產生現金流量淨額		<b>9,127,616</b>	30,704,324
<b>投資活動所得現金流量</b>			
應收一家關聯公司款項減少		<b>22,329,485</b>	99,775,016
結算衍生金融工具	27	<b>(3,755,922)</b>	(4,168,893)
收購土地已付按金		–	(65,850,372)
已收利息		<b>172,123</b>	–
出售物業、廠房及設備的所得款項		<b>52,029</b>	–
購買物業、廠房及設備	16	<b>(684,930)</b>	(253,803)
投資物業付款		<b>(78,839,768)</b>	–
投資活動(所用)/所得現金淨額		<b>(60,726,983)</b>	29,501,948

# 綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港元	二零一三年 港元
<b>融資活動所得現金流量</b>			
發行股份所得款項淨額		<b>110,445,694</b>	–
向一家附屬公司的非控股權益 發行普通股的所得款項		–	4,707,164
償還融資租賃負債		<b>(60,017)</b>	(140,995)
借款的所得款項		<b>18,363,300</b>	9,300,000
償還借款		<b>(39,544,571)</b>	(17,472,708)
應付非控股權益款項增加		<b>24,055,923</b>	–
已付利息		<b>(5,397,877)</b>	(6,549,639)
<b>融資活動所得／(所用) 現金淨額</b>		<b>107,862,452</b>	(10,156,178)
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>56,263,085</b>	50,050,094
年初現金及現金等價物		<b>56,390,284</b>	8,009,458
匯率變動對現金及現金等價物的影響		<b>(10,177,233)</b>	(1,669,268)
年末現金及現金等價物	23	<b>102,476,136</b>	56,390,284

## 主要非現金交易

截至二零一四年十二月三十一日止年度，根據於二零一四年四月三日通過的決議案，截至二零一三年十二月三十一日止年度應分派股息總額約58.6百萬港元已獲批准，且有關金額已透過抵銷應收一家關聯公司款項的方式支付。

## 1. 公司資料以及重組計劃及呈列基準

### 1.1 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。

本公司已於二零一三年八月五日根據公司條例第XI部於香港登記為海外公司。本公司之普通股（「股份」）已自二零一四年七月七日於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板（「創業板」）上市。

本公司之主要業務為投資控股。本公司附屬公司主要業務之詳情載列於財務報表附註35。

綜合財務報表已於二零一四年三月三十一日獲本公司董事會批准及授權刊發。

### 1.2 重組計劃及呈列基準

根據為精簡本集團架構以籌備股份於聯交所創業板上市而進行的重組計劃（「重組」），本公司於二零一四年六月二十日成為現時組成本集團之公司之控股公司。

有關重組之詳情載列於本公司日期為二零一四年六月三十日的招股章程（「招股章程」）內「歷史、發展及公司架構」一節。

於完成時之重組根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第5號「共同控制合併之合併會計處理」利用合併會計原則入賬為共同控制下之重組。於本報告所載列之截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表已採用合併會計基準編製。截至二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日止年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流表包括現時組成本集團之所有公司之業績及現金流量，猶如目前之架構於二零一三年之整段期間或自其各自之收購或註冊成立／成立日期起（以較短者為準）已一直存在。本集團於二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日之綜合財務狀況表已編製以呈列本集團之事務狀況，猶如目前之架構於該等日期或自其各自之收購或註冊成立／成立日期（以較短者為準）已一直存在。

# 綜合財務報表附註

## 2 採納國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）

### (a) 採納新訂／經修訂國際財務報告準則－於二零一四年一月一日生效

國際會計準則第32號之修訂本	抵銷金融資產及金融負債
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號（二零一一年）之修訂本	投資實體
國際會計準則第39號之修訂本	更替衍生工具及延續對沖會計
國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號	徵費

採納該等修訂本對本集團之綜合財務報表並無重大影響。

### (b) 已頒布但尚未生效之新訂／經修訂國際財務報告準則

以下與本集團財務報表潛在相關之新訂／經修訂國際財務報告準則已經頒布但尚未生效，本集團並未提早採納。

國際會計準則第1號之修訂本	披露計劃 <sup>1</sup>
國際會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表之權益法 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第9號（二零一四年）	金融工具 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

#### **國際會計準則第27號之修訂本－獨立財務報表之權益法**

該修訂允許實體可在其獨立財務報表內應用權益法就其於附屬公司、合營企業及聯營公司之投資作會計處理。

## 2 採納國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

### (b) 已頒布但尚未生效之新訂／經修訂國際財務報告準則（續）

#### **國際財務報告準則第9號（二零一四年）－ 金融工具**

國際財務報告準則第9號引進有關金融資產分類及計量之新要求。按業務模式持有而目的為收取合約現金流之債務工具（業務模式測試）以及具產生現金流之合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具（合約現金流特徵測試），一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式之目的為持有及收取合約現金流以及出售金融資產，則符合合約現金流特徵測試之債務工具按公平值計入其他全面收益（「按公平值計入其他全面收益」）計量。實體可於初步確認時作出不可撤銷之選擇，以按公平值計入其他全面收益計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具按公平值計入損益（「按公平值計入損益」）。

國際財務報告準則第9號就並非按公平值計入損益之所有金融工具納入新的預期虧損減值模式（取代國際會計準則第39號之已產生虧損模式）以及新的一般對沖會計規定，以讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

國際財務報告準則第9號遵照國際會計準則第39號項下金融負債之確認、分類及計量規定，惟指定按公平值計入損益之金融負債除外，而負債信貸風險變動引致之公平值變動金額於其他全面收益確認，除非會產生或擴大會計錯配風險則作別論。此外，國際財務報告準則第9號保留國際會計準則第39號終止確認金融資產及金融負債之規定。

#### **國際財務報告準則第15號－ 來自客戶合約之收入**

有關新訂準則設立單一收益確認框架。框架之主要原則為實體應確認收益，以說明實體按反映交換商品及服務預期所得代價之金額向客戶轉讓所承諾商品或服務。國際財務報告準則第15號取代現有收益確認指引，包括國際會計準則第18號收益、國際會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

國際財務報告準則第15號規定確認收益所應用之五個步驟：

- 步驟1：識別與客戶所訂立之合約
- 步驟2：識別合約之履約責任
- 步驟3：釐定交易價格
- 步驟4：分配交易價格至履約責任
- 步驟5：於履行各履約責任後確認收益

國際財務報告準則第15號包括對與可能改變目前根據國際財務報告準則之做法之特定收益相關事宜之特定指引。有關準則亦顯著加強有關收益之定性及定量披露。

董事預期，應用該等新準則將不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

# 綜合財務報表附註

## 3 編製基準

### (a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的所有適用之國際財務報告準則、國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋（統稱為「國際財務報告準則」）編製。此外，綜合財務報表包括聯交所創業板證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例之適用披露規定。

### (b) 計量基準及持續經營假設

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟投資物業及金融工具除外，其以公平值計量（如下文載列的會計政策所解釋）。用於編製該等綜合財務報表的重大會計政策於附註4披露。本公司各附屬公司的財務報表所載項目使用該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量。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。

年內，本集團產生虧損1,483,416港元，而於報告期末，其流動負債超出流動資產60,252,101港元。

基於(a)本集團已申請延長約88,000,000港元將於未來十二個月內到期之現有貸款還款期，並有信心能夠取得批准；(b)本集團可得融資達約46,800,000港元；及(c)本集團未來之營運將產生充足現金流量，因此董事信納本集團將能應對於二零一四年十二月三十一日之後未來十二個月的到期財務責任，故綜合財務報表已按持續基準編製。因本集團繼續履行融資提取相關契諾，故銀行未來將不太可能會行使酌情權，要求自二零一四年十二月三十一日起未來十二個月內償還貸款。董事認為，不考慮不可預見情況，儘管本集團有流動負債淨值，惟本集團將有充足財務資源撥付報告日期起計十二個月的營運資金需求，及按持續基準編製截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表屬恰當。

綜合財務報表並不包括倘本集團無法持續經營時可能導致的任何調整。倘本集團無法持續經營，可能必須作出調整以反映可能需要以有關資產現時於綜合財務狀況表錄得金額以外的金額變現資產的情況。此外，本集團或須就可能產生的進一步負債撥備及重新劃分非流動資產及負債為流動資產及負債。

## 4 重大會計政策概要

### (a) 業務合併及綜合基準

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

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

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

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

倘本集團於附屬公司之權益變動並無導致喪失控制權，則以權益交易入賬。本集團之權益與非控股權益之賬面值均予以調整，以反映其於附屬公司相對權益之變動。非控股權益之經調整數額與已付或已收代價公平值之間之任何差額，均直接於權益確認，並歸屬於本公司擁有人。

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。

## 4 重大會計政策概要 (續)

### (a) 業務合併及綜合基準 (續)

收購後，非控股權益（即現有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。

### (c) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價以及任何將資產達致其運作狀況及運送至其擬定用途地點的直接應佔成本。物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支（如維修及保養）一般於其產生的期間內自綜合全面收益表扣除。在符合確認準則的情況下，用於重大檢修的開支將撥充資本，作為重置成本計入該資產的賬面值。倘物業、廠房及設備的重要部分需不時重置，本集團會將該等部分確認為具有特定可使用年期及折舊的個別資產。

物業、廠房及設備成本包括其購買價及收購有關項目直接相關之成本。

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）。取消確認替換部分之賬面值。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。

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

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



## 4 重大會計政策概要 (續)

### (c) 物業、廠房及設備 (續)

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。

### (e) 預付土地租賃款項

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

### (f) 租賃

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

#### 本集團作為出租人

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

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

## 4 重大會計政策概要 (續)

### (f) 租賃 (續)

#### 本集團作為承租人

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

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

### (g) 非金融資產減值

當資產出現減值跡象或對資產(除存貨及金融資產外)進行年度減值測試時,需估計該資產的可收回金額。資產的可收回金額為該資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減出售成本兩者之間的較高者,並以個別資產為單位確定,除非該資產不能產生大體獨立於其他資產或資產組別的現金流入,在此情況下,則以資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

僅當資產賬面值超過其可收回金額時,方會確認減值虧損。在評估使用價值時,採用反映當前市場對資金時間價值及資產特定風險評估的稅前貼現率,將估計未來現金流量貼現至其現值。減值虧損計入產生期間的綜合全面收益表中。

於各報告期末進行評估,以確定任何以往確認的減值虧損是否已不復存在或可能已經降低。如果發現存在上述跡象,則會估計可收回金額。僅當用於釐定資產可收回金額的估計發生變化時,過往確認的資產(商譽除外)減值虧損方會撥回,但金額不會高於過往年度該資產並無確認減值虧損時可能釐定的賬面值(扣除任何折舊)。減值虧損的撥回計入產生期間的綜合全面收益表。

#### 4 重大會計政策概要（續）

##### (h) 金融工具

##### (i) 金融資產

本集團於初步確認時對金融資產進行分類，分類乃視乎收購資產的目的而定。按公平值計入損益的金融資產初步按公平值計量，而所有其他金融資產初步按公平值加收購該等金融資產直接應佔的交易成本計量。按常規方式買賣金融資產會於交易日期確認及終止確認。常規方式買賣為根據其條款規定於法規或有關市場慣例一般設定的時限內交付資產的合約買賣金融資產。

##### 貸款及應收款項

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

##### (ii) 金融資產減值虧損

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

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

##### 貸款及應收款項

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

## 4 重大會計政策概要 (續)

### (h) 金融工具 (續)

#### (iii) 金融負債

本集團視乎金融負債產生的目的將其金融負債分類。按公平值計入損益的金融負債初步按公平值計值，而按攤銷成本計量的金融負債初步按公平值計值，扣除產生的直接應佔成本。

按攤銷成本列賬的金融負債（包括貿易應付款項、應計費用、其他應付款項及計息銀行借款）其後採用實際利息法按攤銷成本計量。相關利息開支於損益中確認。

當負債終止確認及進行攤銷時，收益或虧損於損益中確認。

按公平值計入損益的金融負債包括並未指定為有效對沖工具的衍生金融工具。按公平值計入損益的金融負債初步按公平值計量，公平值變動於其產生期間於損益確認。

#### (iv) 實際利息法

實際利息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。

#### (v) 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。

#### (vi) 終止確認

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

當相關合約所訂明的責任獲履行、被取消或已到期時，終止確認金融負債。

### (i) 存貨

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

## 4 重大會計政策概要（續）

### (j) 收益確認

當收益可能為本集團帶來經濟利益並能作出可靠計量時，按下列基準予以確認：

酒店客房收入以及食品及飲料收入於提供服務及住客使用酒店設施時確認；

經營租賃的租金收入於有關租賃期間按直線法確認。

利息收入以適用利率就未償還本金按時間基準累計。

### (k) 所得稅開支

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入中確認的項目有關，在此情況下，該等稅項亦在其他全面收入中確認，或該等稅項與直接於權益確認的項目有關，在此情況下，該等稅項亦直接於權益中確認。

## 4 重大會計政策概要（續）

### (l) 外幣

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

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

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

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

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

### (m) 現金及現金等價物

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

## 4 重大會計政策概要 (續)

### (n) 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。

### (o) 政府補助

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

### (p) 界定供款計劃

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於履行相關服務期間確認為開支。

### (q) 退休福利成本

界定供款退休福利計劃的供款於到期時列作開支。國家管理的退休福利計劃的供款（如新加坡中央公積金）作為界定供款計劃的供款處理，其中本集團於計劃下的責任等同於由界定供款退休福利計劃而產生的責任。

### (r) 僱員休假權利

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

## 4 重大主要會計政策概要（續）

### (s) 關聯方

- (a) 倘出現下列情況，則該人士或該人士的近親家屬成員被視為與本集團有關聯：
- (i) 該人士對本集團有控制權或共同控制權；
  - (ii) 該人士對本集團有重大影響力；或
  - (iii) 該人士為本集團或本公司母公司的主要管理人員的成員。
- (b) 倘出現下列情況，則實體被視為與本集團有關聯：
- (i) 該實體及本集團屬同一集團的成員公司（即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關聯）。
  - (ii) 一個實體為另一實體的聯營公司或合營企業（或集團成員公司的聯營公司或合營企業，而另一實體為該集團的成員公司）。
  - (iii) 兩個實體皆為相同第三方的合營企業。
  - (iv) 一個實體為第三實體的合營企業，而另一實體為第三實體的聯營公司。
  - (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯的實體的僱員福利而設的離職後福利計劃。
  - (vi) 該實體受(a)項所識別的人士控制或共同控制。
  - (vii) 於(a)(i)項所識別的人士對實體有重大影響力，或為該實體（或該實體的母公司）的主要管理人員的成員。

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

- (i) 該人士子女及配偶或家庭伴侶；
- (ii) 該人士的配偶或家庭伴侶的子女；及
- (iii) 該人士或該人士的配偶或家庭伴侶的受養人。



## 4 重大會計政策概要（續）

### (t) 其他資產減值

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

- 物業、廠房及設備；
- 根據經營租約持作自用租賃土地之權益；及
- 於附屬公司投資。

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。

### (u) 股息

中期股息於宣派期間確認為負債。董事建議末期股息於權益內分類為保留溢利獨立分配，直至股東在股東大會上批准為止。當該等股息獲得股東批准及宣派時，即時確認為負債。

## 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。

一般而言，樓宇、租賃物業裝修以及家具、固定裝置及設備之可使用年期分別為60年、10到20年及5到15年。若干資產可使用年期會因酒店裝修出現變動。受影響資產可使用年期的此項變動致年內折舊開支增加約6.4百萬港元，截至二零一五年十二月三十一日止年度，將增加約7.1百萬港元。

### (b) 所得稅及遞延稅項撥備的估計

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

### (c) 貿易應收款項減值撥備

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

### 5. 重大會計判斷及估計（續）

#### (d) 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。

本集團金融及非金融資產及負債的公平值計量盡量利用市場可觀察的輸入及數據。於釐定公平值計量時使用之輸入，乃根據所利用之估值技術中使用的輸入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：除第一級輸入外之可直接或間接觀察之輸入；
- 第三級：無法觀察的輸入（例如並非源自市場之數據）。

項目所歸入之上述層次，是依據該項目公平值計量具有重大影響的最低層次資料輸入值。項目在層次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：

- 投資物業（附註17）；及
- 衍生金融工具（附註27）

有關上述項目的公平值計量之進一步資料，請參閱附註37。

# 綜合財務報表附註

## 6. 經營分部資料

本集團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。於本年度，本集團收購位於印尼的土地及樓宇。印尼業務成為本集團的新可報告及經營分部，並由主要營運決策人單獨評估。本集團擁有兩個可報告分部。以下概述本集團各可報告分部之業務：

- 新加坡
- 印尼

### (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。因集中管理費用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

	新加坡 港元	印尼 港元	總計 港元
截至二零一四年十二月三十一日止年度			
外部收入	65,992,099	1,836,330	67,828,429
分部溢利	14,677,750	1,755,654	16,433,404
公司收入			
— 其他			90,000
集中管理費用			(14,791,116)
衍生金融負債公平值收益			135,243
所得稅開支前溢利			1,867,531

6. 經營分部資料 (續)

(a) 可報告分部 (續)

分部收入及業績 (續)

	新加坡 港元	印尼 港元	總計 港元
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>			
外部收入	78,433,094	–	78,433,094
分部溢利	29,908,125	–	29,908,125
集中管理費用			(1,334,538)
衍生金融工具公平值虧損			(554,290)
所得稅開支前溢利			28,019,297

分部溢利指不計算公司收入分配下由各分部賺取的溢利，包括其他收入、衍生金融工具公平值收益／(虧損)及集中管理費用。此乃向本集團的主要營運決策人呈報的資料，以分配資源及評估表現。

## 綜合財務報表附註

### 6. 經營分部資料(續)

#### (a) 可報告分部(續)

##### 分部資產

除預付款、應收一名董事款項及現金及現金等價物外，所有資產均分配至可呈報分部。

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
新加坡	<b>165,161,411</b>	266,657,961
印尼	<b>138,769,669</b>	64,922,184
分部資產總額	<b>303,931,080</b>	331,580,145
未分配	<b>103,272,973</b>	57,685,694
綜合資產	<b>407,204,053</b>	389,265,839

##### 分部負債

除衍生金融工具、稅項撥備及遞延稅項負債外，所有負債均分配至可呈報分部。

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
新加坡	<b>222,233,112</b>	256,540,337
印尼	<b>23,012,351</b>	—
分部負債總額	<b>245,245,463</b>	256,540,337
未分配	<b>8,079,688</b>	13,598,393
綜合負債	<b>253,325,151</b>	270,138,730

6. 經營分部資料 (續)

(a) 可報告分部 (續)

其他分部資料

計量分部溢利或分部資產時計入的金額：

	新加坡 港元	印尼 港元	總額 港元
<b>截至二零一四年十二月三十一日止年度</b>			
添置物業、廠房及設備	<b>664,130</b>	–	<b>664,130</b>
物業、廠房及設備折舊	<b>(11,008,701)</b>	–	<b>(11,008,701)</b>
預付租賃付款攤銷	<b>(1,585,420)</b>	–	<b>(1,585,420)</b>
投資物業公平值變動收益	–	<b>2,254,909</b>	<b>2,254,909</b>
出售物業、廠房及設備收益	<b>52,029</b>	–	<b>52,029</b>
貿易應收款項減值虧損	<b>(126,150)</b>	–	<b>(126,150)</b>
利息收入	<b>172,123</b>	–	<b>172,123</b>
利息開支	<b>(5,397,877)</b>	–	<b>(5,397,877)</b>

計量分部溢利或分部資產時計入的金額：

	新加坡 港元	印尼 港元	總額 港元
<b>截至二零一三年十二月三十一日止年度</b>			
添置物業、廠房及設備	253,803	–	253,803
物業、廠房及設備折舊	(4,542,282)	–	(4,542,282)
預付租賃付款攤銷	(1,606,021)	–	(1,606,021)
利息收入	6,257,757	–	6,257,757
利息開支	(6,549,639)	–	(6,549,639)

## 綜合財務報表附註

### 6. 經營分部資料 (續)

#### (b) 地區資料

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

	非流動資產	
	於十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年
	港元	港元
新加坡	158,025,450	176,893,038
印尼	137,012,996	64,922,184
香港	20,800	—
	<b>295,059,246</b>	<b>241,815,222</b>

#### (c) 有關主要客戶的資料

於年內概無任何單一客戶為本集團貢獻逾10%的收益。

### 7. 收入

本集團的收入（即酒店經營的收入及來自投資物的租金收入總額）分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一三年
	港元	港元
酒店客房	54,656,272	64,056,992
餐飲	5,564,154	8,290,223
酒店物業的租金收入	3,967,294	3,838,984
投資物業的租金收入	1,836,330	—
其他(附註1)	1,804,379	2,246,895
	<b>67,828,429</b>	<b>78,433,094</b>

附註1: 該款項主要指洗衣及停車服務收入。



## 8. 其他收益

其他收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
利息收入 (附註1)	–	6,257,757
政府補助 (附註2)	<b>303,422</b>	200,120
來自銀行存款的利息收入	<b>172,123</b>	–
其他	<b>665,454</b>	344,284
	<b>1,140,999</b>	6,802,161

附註1： 該款項指來自一間關聯公司的利息收入。董事確認上述交易已自二零一四年一月一日起終止。

附註2： 政府補助指年內分別自新加坡政府及新加坡國內稅務局收取的特別就業補貼及生產及創新津貼。該等補貼概無附帶任何未達成的條件或或然事項。

## 9. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
銀行借款的利息		
— 須於五年內悉數償還	<b>3,018,148</b>	3,185,452
— 毋須於五年內悉數償還	<b>2,105,924</b>	2,341,764
銀行透支利息	<b>273,021</b>	1,015,274
融資租賃利息	<b>784</b>	7,149
	<b>5,397,877</b>	6,549,639

有關分析列示銀行借款的財務成本，包括含有協定計劃償還日期及按要求償還條款的定期貸款。截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，含有按要求償還條款的銀行借款的利息分別為1,187,618港元及1,916,649港元。

## 綜合財務報表附註

### 10 除所得稅開支前溢利

本集團的除所得稅開支前溢利乃經(計入)/扣除下列項目：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
員工成本(不包括董事酬金(附註11))		
工資及薪金	<b>12,911,110</b>	16,133,584
短期非貨幣福利	<b>1,177,800</b>	1,284,759
界定供款計劃供款	<b>2,185,403</b>	2,365,007
	<b>16,274,313</b>	19,783,350
物業、廠房及設備折舊		
— 自有	<b>10,852,205</b>	4,406,898
— 根據融資租賃持有	<b>156,496</b>	135,384
	<b>11,008,701</b>	4,542,282
投資物業的公平值變動收益	<b>(2,254,909)</b>	—
出售物業、廠房及設備收益	<b>(52,029)</b>	—
衍生金融工具公平值(收益)/虧損	<b>(135,243)</b>	554,290
核數師酬金	<b>899,364</b>	223,222
預付租賃付款攤銷	<b>1,585,420</b>	1,606,021
貿易應收款項減值虧損	<b>126,150</b>	—
上市開支	<b>10,635,770</b>	2,401,232
新加坡物業稅	<b>3,018,314</b>	3,280,737

11. 董事酬金及五名最高薪酬人士

(a) 董事酬金

根據香港公司條例(第622章)附表11第78(1)條(其要求遵守前香港公司條例(第32章)第161條)披露之董事薪酬如下：

	截至二零一四年十二月三十一日止年度										
	拿督 蕭柏濤 港元	陳長征 港元	黃擘 港元	顏奕 港元	顏奕萍 港元	湯木清 港元	陳素權 港元 (附註1)	黎瀛洲 港元 (附註1)	胡志強 港元 (附註2)	嚴元浩 港元 (附註3)	總計 港元
袍金	-	-	-	-	-	90,000	37,500	37,500	45,000	52,500	262,500
薪金、津貼及 實物利益	-	832,923	-	-	-	-	-	-	-	-	832,923
界定供款計劃供款	-	44,427	-	-	-	-	-	-	-	-	44,427
總計	-	877,350	-	-	-	90,000	37,500	37,500	45,000	52,500	1,139,850

附註：

1. 陳素權先生及黎瀛洲先生於二零一四年十月十六日獲委任。
2. 胡志強先生於二零一四年十月三日辭任。
3. 嚴元浩先生於二零一四年十月十六日辭任。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無董事就其於本集團的服務收取任何袍金或薪酬。

(b) 五名最高薪酬人士

截至二零一四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1名董事(二零一三年：零)，其薪酬於附註11(a)中反映。截至二零一四年十二月三十一日止年度，分別向餘下4名(二零一三年：五名)最高薪酬人士應付的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
薪金、津貼及實物利益	2,477,091	4,709,258
界定供款計劃供款	186,365	366,195
	<b>2,663,456</b>	<b>5,075,453</b>

# 綜合財務報表附註

## 11. 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	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
零至1,000,000港元	3	3
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	2
	<u>4</u>	<u>5</u>

於截至二零一四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（二零一三年：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（二零一三年：無）。

向高級管理層成員支付或應付的酬金介於下列範圍：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
零至1,000,000港元	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	1
	<u>2</u>	<u>2</u>

## 12. 所得稅開支

由於本集團於本年度並無在香港產生任何應課稅溢利（二零一三年：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%（二零一三年：17%）的稅率計提新加坡企業所得稅。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。

根據印尼所得稅相關法規及規則，於印尼的附屬公司末期所得稅按照總租金收入10%（二零一三年：10%）的稅率釐定。

## 12. 所得稅開支（續）

於綜合全面收益表內的稅項金額指：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
即期－新加坡企業所得稅		
－ 年內稅項	<b>2,835,018</b>	4,640,649
－ 過往年度撥備不足	<b>106,807</b>	–
即期－印尼企業所得稅		
－ 年內稅項	<b>183,633</b>	–
	<b>3,125,458</b>	4,640,649
遞延稅項（附註28）		
－ 本年度	<b>225,489</b>	–
年內所得稅開支總額	<b>3,350,947</b>	4,640,649

年內的所得稅開支與綜合全面收益表內本集團除所得稅開支前溢利的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
除所得稅開支前溢利	<b>1,867,531</b>	28,019,297
按17%的新加坡企業所得稅稅率計算的稅項	<b>317,480</b>	4,763,280
附屬公司於其他司法權區經營之稅率不同之影響	<b>(280,744)</b>	–
不可扣稅開支的稅務影響	<b>4,006,589</b>	1,369,756
毋須課稅收入的稅務影響	<b>(691,005)</b>	(620,407)
稅務寬免的影響	<b>(824,892)</b>	(874,495)
並未確認稅項虧損之稅項影響	<b>691,108</b>	–
過往年度撥備不足	<b>106,807</b>	–
其他	<b>25,604</b>	2,515
年內所得稅開支	<b>3,350,947</b>	4,640,649

因未來溢利流無法預測，故並未就未使用稅項虧損確認遞延稅項。未使用稅項虧損前景不確定。

## 綜合財務報表附註

### 13. 股東應佔虧損

股東應佔虧損包括於本公司財務報表處理的14,701,116港元（二零一三年：2,443,118港元）。

本公司年內虧損及全面收入總額上述金額之對賬：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
已於本公司財務報表予以處理之股東應佔虧損	<b>(14,701,116)</b>	(2,443,118)
應收附屬公司款項產生之匯兌虧損	<b>(9,231,778)</b>	-
本公司年內虧損及全面收入總額	<b>(23,932,894)</b>	(2,443,118)

### 14. 每股（虧損）／盈利

本公司擁有人應佔每股基本（虧損）／盈利乃按以下數據計算得出：

	二零一四年 港元	二零一三年 港元
<b>（虧損）／盈利</b>		
計算每股基本盈利所用之（虧損）／盈利	<b>(2,203,704)</b>	23,378,648
		(經重列)
<b>股份數目</b>		
計算每股基本盈利所用之普通股加權平均數（附註(a)）	<b>2,454,794,521</b>	2,100,000,000

附註：

- (a) 普通股加權平均數2,454,794,521股（二零一三年（經重列）：2,100,000,000股）乃按2,800,000,000股普通股計算得出，即年內已發行股份數目（二零一三年（經重列）：2,100,000,000股普通股，即緊接股份配售完成之前，資本化發行完成之後已發行的股份數目）。
- (b) 就計算截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度的每股基本（虧損）／盈利而言，股份分拆自二零一四年十月十六日起生效（附註29(c)），被視作自二零一三年一月一日起至二零一四年十二月三十一日止期間一直有效。

年度的每股攤薄（虧損）／盈利與每股基本（虧損）／盈利相同，因並無潛在攤薄普通股。

### 15. 股息

於二零一四年四月三日，本集團宣派截至二零一三年十二月三十一日止年度末期股息總額約58,627,000港元，以結算應收一家關聯公司的部分款項。董事建議不派付截至二零一四年十二月三十一日止年度的末期股息。

16. 物業、廠房及設備

本集團	樓宇 港元	租賃 物業裝修 港元	計算機設備 港元	傢具、 固定裝置 及設備 港元	汽車 港元	總計 港元
<b>成本</b>						
於二零一三年一月一日	77,493,204	36,958,950	2,772,992	14,891,565	1,056,311	133,173,022
添置	-	57,201	81,978	114,624	-	253,803
匯兌差額	(2,700,192)	(1,217,281)	(97,778)	(591,837)	(36,807)	(4,643,895)
於二零一三年十二月三十一日	74,793,012	35,798,870	2,757,192	14,414,352	1,019,504	128,782,930
添置	-	-	155,690	119,040	410,200	684,930
出售	-	-	-	-	(218,952)	(218,952)
匯兌差額	(3,151,656)	(1,508,507)	(28,419)	(552,560)	(51,257)	(5,292,399)
於二零一四年十二月三十一日	<b>71,641,356</b>	<b>34,290,363</b>	<b>2,884,463</b>	<b>13,980,832</b>	<b>1,159,495</b>	<b>120,414,822</b>
<b>累計折舊</b>						
於二零一三年一月一日	6,770,614	12,534,745	2,402,441	10,071,397	692,046	32,471,243
年內折舊支出	1,264,372	2,357,752	147,465	592,953	179,740	4,542,282
匯兌差額	(253,738)	(469,997)	(85,790)	(359,288)	(26,648)	(1,195,461)
於二零一三年十二月三十一日	7,781,248	14,422,500	2,464,116	10,305,062	845,138	35,818,064
年內折舊支出	5,144,807	3,641,001	102,645	1,934,559	185,689	11,008,701
出售	-	-	-	-	(218,952)	(218,952)
匯兌差額	(551,043)	(765,139)	(13,767)	(459,048)	(34,170)	(1,823,167)
於二零一四年十二月三十一日	<b>12,375,012</b>	<b>17,298,362</b>	<b>2,552,994</b>	<b>11,780,573</b>	<b>777,705</b>	<b>41,242,959</b>
<b>賬面淨值</b>						
於二零一三年十二月三十一日	67,011,764	21,376,370	293,076	4,109,290	174,366	92,964,866
於二零一四年十二月三十一日	<b>59,266,344</b>	<b>16,992,001</b>	<b>331,469</b>	<b>2,200,259</b>	<b>381,790</b>	<b>79,171,863</b>

於二零一四年十二月三十一日，汽車的賬面淨值包括有關根據融資租賃安排所收購資產的款項零港元（二零一三年：412,158港元）。租賃資產作為有關融資租賃負債的擔保而抵押。

本集團位於新加坡共和國的樓宇按長期租約持有。

於二零一四年十二月三十一日，賬面淨值約為76,258,000港元（二零一三年：88,388,000港元）的若干物業、廠房及設備已抵押予銀行以取得授予本集團的銀行融資（附註26）。

## 綜合財務報表附註

### 16. 物業、廠房及設備（續）

#### 本公司

物業、廠房及設備指於二零一四年十二月三十一日賬面值為20,800港元（二零一三年：零）的電腦軟件。

### 17. 投資物業

本集團收購土地及樓宇的按金轉撥至投資物業，其公平值為145,742,000港元（相等於23,500,000新加坡元），憑證為於二零一四年六月獲得的土地及樓宇的法定所有權。

#### 本集團

	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 港元
於一月一日	—
自收購土地及樓宇按金轉入	145,742,300
公平值變動（附註10）	2,254,909
匯兌差額	<u>(10,984,213)</u>
於十二月三十一日	<u>137,012,996</u>

於二零一四年十二月三十一日，本集團投資物業的公平值乃按獨立合資格專業估值師高麗國際物業顧問（香港）有限公司於報告期末所作出的估值計算得出。該估值師與本集團並無關聯，彼等擁有所估值投資物業所在地段及類別的近期合資格專業經驗。

閒置地塊之估值乃按直接比較法，而租賃土地及樓宇按收入資本化法釐定。

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可比較法釐定。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。

就收入資本化法而言，估值乃採用折現現金流量法根據物業的估計租金收入釐定。進行估值時，有計入有關物業的預期出租率及每日平均房租的年增長率。所採用的資本化率乃參考估值師就所在位置的類似物業所觀察到的收益率釐定，並根據估值師就相關物業特定因素的了解進行調整。



## 17. 投資物業（續）

本集團（續）

重大不可觀察輸入數據

直接比較法（第三層級）：

就物業位置、規模、樓齡、交通、周邊環境及其他相關因素

作出調整之市場單位價

— 每平方米

231港元

收入資本化法（第三層級）：

市場單位租金

384港元

年度增長率

5%

可用房間佔用率

64%

貼現率

12.9%

資本化率

9%

市場單位租金、年度增長率、佔用率越高，公平值越高，反之亦然。貼現率及資本化率越高，公平值越低，反之亦然。

對有關物業的公平值進行估值時，該業務的最優及最佳用途為其目前所作之用途。截至二零一四年十二月三十一日止年度，於公平值層級的第一級、第二級及第三級之間並無轉撥（二零一三年：無）。董事估計，於截至二零一四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。

投資物業位於香港境外並按中期租約持有。

## 18. 預付租賃付款

本集團

本集團於土地使用權的權益指預付經營租賃付款，其賬面淨值的變動分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
於一月一日	83,928,172	88,598,714
攤銷（附註10）	(1,585,420)	(1,606,021)
匯兌差額	(3,468,365)	(3,064,521)
於十二月三十一日	78,874,387	83,928,172

預付租賃付款指(i)就收購一家位於新加坡共和國的經濟型酒店的開發及經營權而向新加坡旅遊局預付的款項；及(ii)就租賃本集團樓宇間的橋梁所佔用的空間而向新加坡旅遊局預付的款項。兩項權利均隨政府租約於二零一六年十二月三十一日屆滿而終止。

## 綜合財務報表附註

### 19. 收購土地及樓宇的按金

#### 本集團

有關款項指收購位於印尼民丹的土地及樓宇的按金，有關收購其後已完成，而土地及樓宇的法定業權已於二零一四年六月獲得。本集團於二零一四年六月將收購土地及樓宇的按金轉撥至投資物業。

### 20. 酒店存貨

#### 本集團

酒店存貨包括餐飲及其他消費品。

### 21. 貿易及其他應收款項

#### 本集團及本公司

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	港元	港元	港元	港元
貿易應收款項 (附註)	<b>7,543,741</b>	7,267,157	—	—
減：減值虧損撥備	—	(25,382)	—	—
	<b>7,543,741</b>	7,241,775	—	—
預付款項	<b>318,435</b>	525,625	—	—
上市成本預付款項	—	1,295,410	—	1,295,410
按金	<b>644,504</b>	638,674	—	—
其他應收款項	<b>221,764</b>	144,293	—	—
	<b>8,728,444</b>	9,845,777	—	1,295,410

附註：於二零一四年十二月三十一日，貿易應收款項包括一筆金額約為1,757,000港元（二零一三年：零）應收非控股權益股東的款項，該非控股權益股東持有本公司附屬公司PT Hang Huo Investment的20%權益。

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

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

21. 貿易及其他應收款項（續）

本集團

於報告期末按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
即日至30日	4,074,354	3,518,300
31日至60日	1,441,247	2,307,295
61日至90日	674,720	705,055
超過90日	1,353,420	736,507
	<b>7,543,741</b>	7,267,157
減：減值虧損撥備	-	(25,382)
	<b>7,543,741</b>	7,241,775

下表載列年內貿易應收款項之減值虧損之對賬：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
於一月一日	25,382	79,566
已確認減值虧損（附註10）	126,150	-
已撤銷壞賬	(151,571)	(51,409)
匯兌差額	39	(2,775)
於十二月三十一日	-	25,382

於報告期末單獨釐定為減值的貿易應收款項與有重大付款困難及拖欠付款的債務人有關。該等應收款項並無由任何抵押品或信貸提升產品作抵押。

本集團根據附註4(h)(ii)所載之政策確認減值虧損。本集團之信貸政策載列於附註37。

## 綜合財務報表附註

### 21. 貿易及其他應收款項（續）

本集團（續）

於報告期末已扣除減值虧損的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
既未逾期亦無減值	<b>3,668,801</b>	3,367,291
逾期1個月內	<b>1,482,388</b>	2,300,061
逾期1至3個月	<b>1,165,097</b>	863,300
逾期3個月至12個月	<b>762,975</b>	466,180
逾期1年以上	<b>464,480</b>	244,943
	<b>7,543,741</b>	7,241,775

既未逾期亦無減值的貿易應收款項與近期無拖欠記錄的大量獨立客戶有關。

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

22. 應收一家關聯公司一名董事及應付非控股權益的款項

本集團

	於十二月三十一日	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
<b>(a) 應收一家關聯公司款項</b>		
恒和企業集團有限公司		
— 計息 (附註1)	—	43,873,422
— 不計息 (附註2)	—	36,909,925
		<u>80,783,347</u>
<b>(b) 應收一名董事款項</b>		
顏奕先生 (附註3)	<u>776,037</u>	—
<b>(c) 應付非控股權益款項 (附註4)</b>	<u>23,012,351</u>	—

關聯公司由本集團的共同董事控制。

附註1： 應收一家關聯公司款項為非貿易性質，無抵押、按3.5厘計息，並須按要求償還。本公司董事確認於二零一三年十二月三十一日應收一家關聯公司款項已於二零一四年四月悉數償還。

附註2： 應收一家關聯公司款項結餘為非貿易性質，無抵押、免息，並須按要求償還。本公司董事確認於二零一三年十二月三十一日應收一家關聯公司款項已於二零一四年四月悉數償還。

附註3： 應收一名董事顏奕先生的款項為無抵押、免息，並須按要求償還。

附註4： 應付非控股權益款項為無抵押、免息並須按要求償還。

## 綜合財務報表附註

### 22. 應收一家關聯公司一名董事及應付非控股權益的款項（續）

本集團（續）

根據香港公司條例（第622章）附表11第78(1)條（要求遵守香港公司條例（第32章）第161B條）所披露的應收本集團一家關聯公司及一名董事款項如下：

	於二零一四年 一月一日 港元	年內最高 未償還金額 港元	於二零一四年 十二月三十一日 港元
<b>應收一家關聯公司款項</b>			
恒和企業集團有限公司	<b>80,783,347</b>	<b>80,783,347</b>	-
<b>應收一名董事款項</b>			
顏奕先生	-	<b>776,037</b>	<b>776,037</b>
	於二零一三年 一月一日 港元	年內最高 未償還金額 港元	於二零一三年 十二月三十一日 港元
<b>應收關聯公司款項：</b>			
恒和企業集團有限公司	205,946,194	214,314,655	80,783,347
Hang Huo Timber Company Limited	246,904	246,904	-
Hang Huo Energy Pte. Ltd.	-	451,749	-

### 23. 現金及現金等價物

本集團及本公司

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日 二零一四年 港元	二零一三年 港元	於十二月三十一日 二零一四年 港元	二零一三年 港元
銀行及手頭現金	<b>102,476,136</b>	50,288,821	<b>1,129,690</b>	9,850
無抵押定期存款	-	6,101,463	-	-
	<b>102,476,136</b>	56,390,284	<b>1,129,690</b>	9,850

截至二零一三年十二月三十一日止年度，無抵押定期存款的實際利率為年息2.8厘。

銀行及手頭現金按新加坡元及港元計值，而無抵押定期存款按美元計值。

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

24. 貿易及其他應付款項

本集團及本公司

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元
貿易應付款項 (附註)	1,273,186	2,562,914	-	-
預收款項	1,425,605	442,054	-	-
應計費用及其他應付款項	5,297,426	8,113,087	522,280	-
	<b>7,996,217</b>	11,118,055	<b>522,280</b>	-

附註：本集團通常向其供應商取得最多30日的信用期。貿易應付款項免息。

於報告期末，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
即日至30日	1,137,803	1,407,898
31日至60日	94,553	934,372
61日至90日	1,401	104,909
超過90日	39,429	115,735
	<b>1,273,186</b>	2,562,914

## 綜合財務報表附註

### 25. 融資租賃下的負債

#### 本集團

本集團根據融資租賃安排租賃一輛汽車。融資租賃下的未來最低租賃付款及最低租賃付款淨額的現值如下：

	最低租賃付款 二零一三年 港元	利息 二零一三年 港元	現值 二零一三年 港元
不超過一年	60,719	779	59,940

未來租賃付款的現值分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
流動負債	-	59,940

融資租賃的年期為5年。使用的實際利率為年息5.19厘（二零一三年：5.00厘）。於合約日期釐定的利率為年息2.75厘，因此本集團面對公平值利率風險。租賃按固定還款基準釐定且並無就或然租金付款訂立任何安排。

本集團融資租賃下的負債以出租人對租賃資產的所有權作抵押，倘本集團違約，租賃資產將退還予出租人。於報告期末，本集團融資租賃的公平值與其賬面值相若。



## 26. 計息銀行借款

### 本集團

	於十二月三十一日	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
<b>即期</b>		
有抵押		
— 於一年內到期償還的銀行借款	<b>99,426,806</b>	20,318,842
— 含有按要求償還條款到期償還的銀行借款	<b>35,133,360</b>	55,018,800
	<b>134,560,166</b>	75,337,642
<b>非即期</b>		
有抵押		
— 於一年後到期償還的銀行貸款	<b>80,199,009</b>	170,024,700
	<b>214,759,175</b>	245,362,342

銀行借款按銀行的新加坡元掉期借出利率加1.25厘（二零一三年：1.25厘）的年息計息，實際利率介乎2.17厘至2.25厘（二零一三年：介乎2.00厘至2.20厘）。

本集團的銀行融資及計息銀行借款以下列各項作抵押：

- 抵押本集團於二零一四年十二月三十一日賬面淨值分別約為76,258,000港元（二零一三年：88,388,000港元）的若干物業、廠房及設備（附註16）；
- 本集團所有資產及承擔的固定及浮動押記；
- 本公司及本公司之附屬公司的公司擔保；及
- 本公司附屬公司經營賬目的押記。

## 綜合財務報表附註

### 26. 計息銀行借款（續）

#### 本集團（續）

於二零一四年十二月三十一日，即期及非即期銀行借款總額按期償還如下：

	於十二月三十一日	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
按要求或一年內	<b>134,560,166</b>	75,337,642
一年以上但不超過兩年	<b>11,414,829</b>	86,378,905
兩年以上但不超過五年	<b>30,955,963</b>	34,070,086
五年以上	<b>37,828,217</b>	49,575,709
	<b>214,759,175</b>	245,362,342

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

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

本集團會定期監察其有否遵守該等契諾，並認為只要本集團繼續遵守該等規定，銀行將不大可能行使其酌情權要求還款。有關本集團管理流動資金風險的進一步詳情載於附註37。於二零一四年十二月三十一日，概無違反與已提取的融通有關的契諾（二零一三年：無）。

## 27. 衍生金融工具

### 本集團

衍生金融工具指本集團持有的利率掉期合約，合約期限介乎5至7年，於二零一五年九月七日及二零一六年三月十四日到期。

下表詳述報告期末尚未償還的利率掉期：

	已訂約 固定利率	於二零一四年 十二月三十一日 的公平值 港元	於二零一三年 十二月三十一日 的公平值 港元	到期日
1號掉期	2.63%	<b>766,508</b>	1,766,898	二零一六年三月十四日
2號掉期	2.63%	<b>1,129,913</b>	2,604,590	二零一六年三月十四日
3號掉期	2.01%	<b>691,730</b>	2,216,683	二零一五年九月七日
總計		<b>2,588,151</b>	6,588,171	
減：即期部分		<b>(2,294,296)</b>	(3,483,662)	
非即期部分		<b>293,855</b>	3,104,509	

於二零一四年十二月三十一日，尚未償還的利率掉期合約的名義值分別約為157,400,000港元（二零一三年：181,400,000港元）。

利率掉期合約按月結算。利率掉期與貸款的利息付款同時進行。利率掉期的浮動利率為新加坡元掉期利率。本集團將按淨額結算固定利率與浮動利率之間的差額。

有關因相關利率波動所產生的潛在虧損的敏感度分析載於附註37。

## 綜合財務報表附註

### 27. 衍生金融工具 (續)

#### 本集團 (續)

下表為年內衍生金融工具變動的對賬：

	於十二月三十一日	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
於一月一日	<b>6,588,171</b>	10,518,327
年內衍生金融工具的公平值 (收益) / 虧損 (附註10)	<b>(135,243)</b>	554,290
年內結算	<b>(3,755,922)</b>	(4,168,893)
匯兌差額	<b>(108,855)</b>	(315,553)
	<hr/>	<hr/>
於十二月三十一日	<b>2,588,151</b>	6,588,171

### 28. 遞延稅項負債

#### 本集團

本集團已確認遞延稅項負債及年內變動如下：

	投資物業重估 港元	累計稅項折舊 港元	總額 港元
於二零一三年一月一日	–	237,616	237,616
匯兌差額	–	(8,279)	(8,279)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日	–	229,337	229,337
年內於損益扣除	225,489	–	225,489
匯兌差額	(9,781)	(9,666)	(19,447)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日	<b>215,708</b>	<b>219,671</b>	<b>435,379</b>

## 29. 股本

### 本集團

重組於二零一四年六月二十日完成，因此，於二零一三年十二月三十一日的股本為本集團旗下公司的合併股本。於二零一四年十二月三十一日，股本為對銷本公司於附屬公司的投資後本公司的已發行股本。

### 本公司

年內已發行普通股變動如下：

	於十二月三十一日	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
法定：		
50,000,000,000股（二零一三年：38,000,000股） 每股面值0.001港元（二零一三年：0.01港元）的普通股	<b>50,000,000</b>	380,000
已發行及繳足：		
2,800,000,000股（二零一三年：100股） 每股面值0.001港元（二零一三年：0.01港元）的普通股	<b>2,800,000</b>	1

已發行股本變動如下：

	二零一四年		二零一三年	
	已發行 股份數目	已發行股本 港元	已發行 股份數目	已發行股本 港元
於一月一日	<b>100</b>	<b>1</b>	1	0.01
向股東發行股份	-	-	99	0.99
資本化發行（附註a）	<b>209,999,900</b>	<b>2,099,999</b>	-	-
配售新股份（附註b）	<b>70,000,000</b>	<b>700,000</b>	-	-
股份拆細（附註c）	<b>2,520,000,000</b>	-	-	-
於十二月三十一日	<b>2,800,000,000</b>	<b>2,800,000</b>	100	1

- (a) 根據股東於二零一四年六月二十日通過的書面決議案，董事獲授權將本公司股份溢價賬內為數合計2,099,999港元的進賬款項撥充資本，從而利用該金額按面值繳足209,999,900股股份向股東按股權比例配發及發行209,999,900股股份。

# 綜合財務報表附註

## 29. 股本（續）

### 本集團（續）

- (b) 就本公司於二零一四年六月三十日完成的配售，本公司按每股價格1.75港元的價格發行70,000,000股每股面值0.01港元的股份，總認購價（扣除相關費用及開支前）122,500,000港元。股份於二零一四年七月七日開始在聯交所創業板買賣。
- (c) 根據本公司於二零一四年十月十五日舉行的股東特別大會上股東通過的普通決議案，本公司每股現有股份拆細為10股拆細股份。緊隨股份拆細於二零一四年十月十六日生效後，本公司擁有2,800,000,000股已發行及繳足股份。

年內所有已發行新股份與當時現有股份具有同等地位。

## 30. 儲備

### 本集團

本集團年內儲備變動的詳情載於綜合權益變動表。

#### 股份溢價

本集團之股份溢價賬指按溢價發行股份所產生之溢價。

#### 匯兌儲備

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。該賬目的變動載於綜合權益變動表。

### 本公司

	股份溢價 港元	累計虧損 港元	合計 港元
於二零一三年一月一日	—	(1,485,000)	(1,485,000)
年內虧損及年內全面收入總額	—	(2,443,118)	(2,443,118)
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日	—	<b>(3,928,118)</b>	<b>(3,928,118)</b>
股份資本化（附註29(a)）	<b>(2,099,999)</b>	—	<b>(2,099,999)</b>
配售新股份（附註29(b)）	<b>121,800,000</b>	—	<b>121,800,000</b>
股份發行開支	<b>(12,054,306)</b>	—	<b>(12,054,306)</b>
年度虧損及年度全面收入總額	—	<b>(23,932,894)</b>	<b>(23,932,894)</b>
於二零一四年十二月三十一日	<b>107,645,695</b>	<b>(27,861,012)</b>	<b>79,784,683</b>

## 31. 關聯方交易

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

關聯方名稱	交易性質	截至十二月三十一日止年度	
		二零一四年 港元	二零一三年 港元
Tjiagus Thamrin先生 非控股權益	租金收入(a)	1,836,330	—
恒和企業集團有限公司 最終控股公司	利息收入(b)	—	6,257,757

(a) 關聯方交易乃按本集團與非控股權益雙方協定的條款於本集團一般及日常業務過程中進行。

(b) 關聯方交易乃按本集團與董事雙方協定的條款於本集團一般及日常業務過程中進行。董事確認，上述交易已自二零一四年一月一日起終止。

(ii) 本集團主要管理層人員的薪酬（包括綜合財務報表附註11所披露的董事酬金）如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
薪金、津貼及實物利益	1,793,807	1,507,986
向界定供款計劃供款	99,586	74,407
	<b>1,893,393</b>	<b>1,582,393</b>

(iii) 於二零一三年十二月三十一日，本集團的銀行融資及計息銀行借款由董事簽立的個人擔保及本公司的附屬公司簽立的企業擔保支持。年內，董事簽立的個人擔保由本公司的企業擔保替代。

(iv) 集團與關聯方的結餘詳情於綜合財務報表附註22披露。

本集團並無就關聯方應收款項計提任何呆壞賬減值撥備，亦無於截至二零一四年十二月三十一日止年度作出或收到有關關聯方結餘的任何擔保（二零一三年：無）。

## 綜合財務報表附註

### 32. 經營租賃安排

#### 作為承租人

##### 本集團及本公司

於二零一四年十二月三十一日，本集團根據辦公室租賃的不可撤銷經營租約應付的未來最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
一年內	<b>671,440</b>	645,120
第二至第五年（包括首尾兩年）	<b>49,187</b>	376,320
	<b>720,627</b>	1,021,440

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團確認的最低租賃付款為483,840港元（二零一三年：53,760港元）。

#### 作為出租人

##### 本集團

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

本集團根據經營租賃安排出租若干投資物業，租期為1.5年。租約條款一般亦要求租戶支付押金。

於二零一四年十二月三十一日，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	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
一年內	<b>4,685,999</b>	2,540,862
第二至第五年（包括首尾兩年）	-	167,215
	<b>4,685,999</b>	2,708,077

##### 本公司

於二零一四年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租約，本公司並無任何最低應收租金（二零一三年：無）。



### 33 資本承擔

#### 本集團

於二零一四年十二月三十一日，本集團擁有以下資本承擔：

	於十二月三十一日	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
已訂約但未撥備，有關：		
酒店翻新	731,945	-
收購土地及樓宇(附註)	-	78,738,016
	<u>731,945</u>	<u>78,738,016</u>

附註：收購位於印尼民丹的土地及樓宇已完成，且有關土地及樓宇的法定業權已於二零一四年六月獲得。

#### 本公司

於二零一四年十二月三十一日，本公司並無任何重大資本承擔(二零一三年：無)。

### 34 或然負債

#### 本集團

於二零一四年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債(二零一三年：無)。

#### 本公司

於二零一四年十二月三十一日，本公司就全資附屬公司的銀行融通已作出金額為374,755,840港元(二零一三年：零港元)的擔保，其中214,759,175港元(二零一三年：零港元)已使用。於二零一四年十二月三十一日，概無就本公司擔保的責任計提撥備，原因是董事並未考慮附屬公司可能會拖欠貸款。董事已評估擔保公平值並認為其不重要且無需確認。

### 35 於附屬公司的權益

#### 本公司

	於十二月三十一日	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
未上市股份，按成本列賬	15	-
應收／(應付)一間附屬公司款項	81,956,458	(5,233,377)
	<u>81,956,473</u>	<u>(5,233,377)</u>

應收／(應付)一間附屬公司款項為無抵押、免息及無固定償還期限。

## 綜合財務報表附註

### 35. 於附屬公司的權益（續）

以下為附屬公司詳情：

公司名稱	註冊成立／成立地點、 日期及法律實體類別	已發行及繳足 股本／註冊 資本的詳情	本公司應佔 權益的比例		主要業務及 經營地點
			直接 %	間接 %	
<i>附屬公司</i>					
Duchess Global Limited <sup>1</sup>	英屬處女群島， 二零一三年四月三日， 有限公司	1股每股面值1美元 （「美元」）的股份	100	-	投資控股， 印尼
Sliverine Pacific Ltd <sup>1</sup>	英屬處女群島， 二零零五年四月十八日， 有限公司	1股每股面值1美元 的股份	100	-	投資控股， 新加坡共和國
Hang Huo Investment Pte. Ltd. <sup>2</sup>	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 （「新加坡元」） 的股份	-	100	擁有酒店， 新加坡共和國
Link Hotels International Pte. Ltd. <sup>2</sup>	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 <sup>3</sup>	印尼， 二零一三年七月二十七日， 有限公司	3,000,000股每股 面值1美元的股份	-	80	住宿（酒店及別墅） 及房地產，印尼

附註：

- 1 由於並無法定規定且該附屬公司並無涉及任何重大業務交易，故並無就該附屬公司編製自其註冊成立日期以來的法定經審核財務報表。
- 2 截至二零一四年十二月三十一日止年度的法定財務報表由新加坡註冊執業會計師BDO LLP審核。
- 3 截至二零一四年十二月三十一日止年度的法定財務報表由在印尼註冊的印尼執業會計師BDO審核。
- 4 概無附屬公司於年終時發行任何債務證券。

### 36. 非控股權益

本公司擁有80%權益之附屬公司PT Hang Huo Investment擁有重大非控股權益（非控股權益）。

進行集團內對銷前有關附屬公司非控股權益之財務資料概要呈列如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
<b>截至十二月三十一日止年度</b>		
收入	<b>1,836,330</b>	–
年內溢利	<b>3,601,441</b>	–
全面收入總額	<b>(771,713)</b>	–
分配予非控股權益之溢利	<b>720,288</b>	–
<b>截至十二月三十一日止年度</b>		
經營活動所用現金流量	<b>(80,676)</b>	(360,036)
投資活動所用現金流量	<b>(78,839,768)</b>	(21,341,953)
融資活動所得現金流量	<b>78,297,377</b>	23,872,188
現金（流出）／流入淨額	<b>(623,067)</b>	2,170,199
<b>於十二月三十一日</b>		
流動資產	<b>3,210,098</b>	2,139,620
非流動資產	<b>137,013,937</b>	64,922,184
流動負債	<b>(117,659,235)</b>	(43,880,947)
非流動負債	<b>(215,709)</b>	–
資產淨值	<b>22,349,091</b>	23,180,857
累計非控股權益	<b>4,655,739</b>	4,707,164

# 綜合財務報表附註

## 37. 按類別劃分的金融工具

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

	本集團		本公司	
	於十二月三十一日		於十二月三十一日	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元
<b>金融資產</b>				
<b>貸款及應收款項：</b>				
貿易應收款項	<b>7,543,741</b>	7,241,775	–	–
存款及其他應收款項	<b>866,268</b>	782,967	–	–
應收一家關聯公司款項	–	80,783,347	–	–
應收一名董事款項	<b>776,037</b>	–	–	–
應收一家附屬公司款項	–	–	<b>81,956,458</b>	–
現金及現金等價物	<b>102,476,136</b>	56,390,284	<b>1,129,690</b>	9,850
	<b>111,662,182</b>	145,198,373	<b>83,086,148</b>	9,850
<b>金融負債</b>				
<b>按公平值計入損益的</b>				
<b>金融負債：</b>				
衍生金融負債	<b>2,588,151</b>	6,588,171	–	–
<b>應付附屬公司款項</b>				
貿易應付款項	<b>1,273,186</b>	2,562,914	–	–
應計費用及其他應付款項	<b>5,297,426</b>	8,113,087	<b>522,280</b>	–
計息銀行借款－有抵押	<b>214,759,175</b>	245,362,342	–	–
應付一家附屬公司款項	–	–	–	5,233,377
融資租賃下的負債	–	59,940	–	–
應付非控股權益款項	<b>23,012,351</b>	–	–	–
	<b>244,342,138</b>	256,098,283	<b>522,280</b>	5,233,377

37. 按類別劃分的金融工具 (續)

(b) 財務風險管理及公平值

本集團的主要金融工具包括貿易及其他應收款項、現金及現金等價物、貿易及其他應付款項以及計息銀行借款。本集團擁有多項其他金融資產及負債，如應收一家關聯公司及一名董事款項、應付非控股權益款項、衍生金融工具及融資租賃下的負債。

不得進行金融工具買賣乃本集團於整個截至二零一四年十二月三十一日期間的政策。

本集團金融工具產生的主要風險為外匯風險、信用風險、利率風險及流動資金風險。董事會檢討及協定管理該等風險的政策，有關政策概述如下。

**外匯風險**

本公司的主要附屬公司的絕大部分交易乃按新加坡元結算，而新加坡元為該主要附屬公司的功能貨幣。因此，有關外幣風險的風險不大。

本集團之外匯風險主要來自以集團實體功能貨幣以外貨幣計值的交易。產生有關風險之貨幣主要為新加坡元。本公司應收／(付) 附屬公司款項以新加坡元計值。

本集團各實體於報告期末以外幣計值資產／負債之賬面值如下：

本公司

	資產	負債	資產	負債
	二零一四年	二零一四年	二零一三年	二零一三年
	港元	港元	港元	港元
新加坡元	81,956,458	-	-	(5,233,377)

# 綜合財務報表附註

## 37. 按類別劃分的金融工具（續）

### (b) 財務風險管理及公平值（續）

#### 外匯風險（續）

於所有其他變量維持不變情況下，本集團及本公司除稅後業績以及權益其他部分對貨幣匯率合理潛在變動之敏感度如下：

#### 本集團

	二零一四年		二零一三年	
	對除稅後溢利 或虧損之影響 港元	對權益其他 部分的影響 港元	對除稅後溢利 或虧損之影響 港元	對權益其他 部分的影響 港元
新加坡元兌港元：				
升值5% (二零一三年：5%)	-	<b>4,097,823</b>	-	(261,669)
貶值5% (二零一三年：5%)	-	<b>(4,097,823)</b>	-	261,669

#### 本公司

	二零一四年		二零一三年	
	對除稅後溢利 或虧損之影響 港元	對權益其他 部分的影響 港元	對除稅後溢利 或虧損之影響 港元	對權益其他 部分的影響 港元
新加坡元兌港元：				
升值5% (二零一三年：5%)	<b>4,097,823</b>	-	(261,669)	-
貶值5% (二零一三年：5%)	<b>(4,097,823)</b>	-	261,669	-

37. 按類別劃分的金融工具（續）

(b) 財務風險管理及公平值（續）

信用風險

本集團信用風險主要來自貿易應收款項、其他應收款項、應收一家關聯公司及一名董事款項以及現金及現金等價物。應收一家關聯方及一名董事款項及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。

就貿易應收款項而言，本集團僅與獲認可及信用良好的客戶交易，而應收款項結餘持續按個別基準監控。本集團並無有關貿易應收款項的信用風險高度集中情況。於二零一四年十二月三十一日，應收五大債務人的貿易應收款項佔貿易應收款項總額的20%（二零一三年，23%），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7%（二零一三年，7%）。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。

利率風險

本集團面臨的利率風險來自金融機構的計息銀行借款。本集團的政策為採取定息與浮息債務、短期與長期借款相結合的方法維持有效及最優的成本結構。本集團業績受利率變動影響，乃由於以浮動利率計息的銀行借款的利息開支變動的影響所致。為管理浮動利率，本集團訂立利率掉期，同意按指定時間間隔兌換固定合約利率與浮動利率金額（參考協定名義金額計算）之間的差額。本集團的政策為向金融機構獲取報價，確保本集團得到最優惠的利率。

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

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一四年		二零一三年	
	港元	港元	港元	港元
	+1%	-1%	+1%	-1%
年內除稅後（虧損）／ 溢利增加／（減少）	351,334	(351,334)	550,188	(550,188)

# 綜合財務報表附註

## 37. 按類別劃分的金融工具（續）

### (b) 財務風險管理及公平值（續）

#### 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，以確保各公司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。

本集團 二零一四年	賬面值 港元	已訂約			
		未貼現現金 流量總額 港元	於一年內 或按要求 港元	超過一年 但低於五年 港元	超過五年 港元
貿易應付款項	1,273,186	1,273,186	1,273,186	-	-
應計費用及其他應付款項	5,297,426	5,297,426	5,297,426	-	-
衍生金融負債	2,588,151	2,588,151	2,294,297	293,854	-
含有按要求償還條款的計息銀行借款	35,133,360	35,219,550	35,219,550	-	-
其他計息銀行借款	179,625,815	191,681,698	102,807,982	49,351,180	39,522,536
應付非控股權益款項	23,012,351	23,012,351	23,012,351	-	-
<b>總計</b>	<b>246,930,289</b>	<b>259,072,362</b>	<b>169,904,792</b>	<b>49,645,034</b>	<b>39,522,536</b>

本公司 二零一四年	賬面值 港元	已訂約			
		未貼現現金 流量總額 港元	於一年內 或按要求 港元	超過一年 但低於五年 港元	超過五年 港元
應計費用及其他應付款項	522,280	522,280	522,280	-	-
發出之財務擔保：					
最高款項擔保（附註34）	214,759,175	214,759,175	214,759,175	-	-
	<b>215,281,455</b>	<b>215,281,455</b>	<b>215,281,455</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



37. 按類別劃分的金融工具 (續)

(b) 財務風險管理及公平值 (續)

流動資金風險 (續)

本集團 二零一三年	賬面值 港元	已訂約 未貼現現金			
		流量總額 港元	於一年內 或按要求 港元	超過一年 但低於五年 港元	超過五年 港元
貿易應付款項	2,562,914	2,562,914	2,562,914	-	-
應計費用及其他應付款項	8,113,087	8,113,087	8,113,087	-	-
融資租賃下的負債	59,940	60,719	60,719	-	-
衍生金融負債	6,588,171	7,396,435	4,011,863	3,384,572	-
含有按要求償還條款 的計息銀行借款	55,018,800	55,054,399	55,054,399	-	-
其他計息銀行借款	190,343,542	205,045,449	24,645,341	128,043,413	52,356,695
總計	262,686,454	278,233,003	94,448,323	131,427,985	52,356,695

本公司 二零一三年	賬面值 港元	已訂約 未貼現現金			
		流量總額 港元	於一年內 或按要求 港元	超過一年 但低於五年 港元	超過五年 港元
應付一家附屬公司款項	5,233,377	5,233,377	5,233,377	-	-

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

下表概述根據載列於貸款協議的協定預設還款日期，具有按要求償還條款之計息銀行借款之到期日分析。該等金額包括使用合約利率計算的利息付款。因此，該等金額高於上文到期日分析中「於一年內或按要求」時間範疇內披露的金額。經計及本集團的財務狀況，董事認為有關銀行行使其要求即時付還酌情權之機會不大。董事相信計息銀行借款將根據貸款協議載列的預設還款日期償還。

本集團及本公司	賬面值 港元	已訂約未貼現 現金流量總額	
		港元	於一年內或 按要求 港元
二零一四年十二月三十一日	35,133,360	35,219,550	35,219,550
二零一三年十二月三十一日	55,018,800	55,054,399	55,054,399

## 37. 按類別劃分的金融工具（續）

### (b) 財務風險管理及公平值（續）

#### 公平值

衍生金融工具（於附註27內披露）的公平值乃基於由艾華迪評估諮詢有限公司編製的估值報告。該等估值的合理性乃使用類似工具於計量日期市場利率折現按各合約的條款及到期日估計的未來現金流量測量。

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

- 第一層：相同資產於活躍市場的報價（未作調整）；
- 第二層：就資產而直接（即價格）或間接（即從價格推衍）可觀察的輸入值（不包括第一層包含的報價）；及
- 第三層：並非基於可觀察市場數據的資產輸入值（不可觀察輸入值）。

於二零一四年十二月三十一日，本集團於綜合財務狀況表內約2,588,000港元（二零一三年：6,588,000港元）的金融工具分類至公平值等級第二層（二零一三年：第二層）。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，公平值等級第一層、第二層及第三層之間並無任何轉撥。（二零一三年：無）。

#### 資本管理

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，債務淨額界定為借款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。

37. 按類別劃分的金融工具 (續)

(b) 財務風險管理及公平值 (續)

資本管理 (續)

本集團於報告日末期的債務淨額對權益比率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一四年 港元	二零一三年 港元
融資租賃下的負債	-	59,940
計息銀行借款	214,759,175	245,362,342
減：現金及現金等價物	(102,476,136)	(56,390,284)
債務淨額	112,283,039	189,031,998
股本總額	153,878,902	119,127,109
債務淨額對權益比率	73%	159%

## 物業詳情

### 於印尼投資物業

位置	用於	租賃到期	概約佔地面積 平方呎	本集團利率 %
位於Malang Rapat, Gunung Kijang, Bintan, Riau Island, Indonesia 的62塊大批土地及建築	商業	2044	465,285	80

## 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」）於過往三個財務年度之業績以及財務狀況（摘錄於經已審計發佈的財務報告）之概要載述如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一二年 港元
收入	<b>67,828,429</b>	78,433,094	87,174,172
除所得稅開支前溢利	<b>1,867,531</b>	28,019,297	34,993,852
年度（虧損）／溢利	<b>(1,483,416)</b>	23,378,648	28,496,486
年度全面收入總額	<b>(17,066,963)</b>	19,737,062	32,815,235

  

	於十二月三十一日		
	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一二年 港元
總資產	<b>407,204,053</b>	389,265,839	404,880,282
總負債	<b>(253,325,151)</b>	(270,138,730)	(310,197,405)
非控股權益	<b>(4,655,739)</b>	(4,707,164)	—
	<b>149,223,163</b>	114,419,945	94,682,877

### 附註：

本集團截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年的綜合業績以及於二零一二年及二零一三年十二月三十一日的資產及負債概要乃摘錄自本公司日期為二零一四年六月三十日的招股章程。該等概要乃假設本集團目前的架構於該等財政年度一直存在而編製。

本集團截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年的綜合業績以及於二零一三年及二零一四年十二月三十一日的綜合資產及負債載列於本年度報告第27頁至第29頁。有關概要乃猶如本集團現時架構在該等財政年度內一直存在而編製。

截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之財務資料並無披露，乃由於本集團於該等年度並無編製綜合財務報表。有關概要並不構成經審核財務報表的一部分。