



Link Holdings Limited 華星控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
股份代號：8237

2016 年度報告



* 僅供識別



香港聯合交易所有限公司（「聯交所」） 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
管理層討論及分析	5
環境、社會及管治報告	12
企業管治報告	16
董事履歷詳情	23
董事會報告	26
獨立核數師報告	35
綜合全面收益表	40
綜合財務狀況表	41
綜合權益變動表	43
綜合現金流量表	45
綜合財務報表附註	47
物業詳情	113
財務概要	114



董事

執行董事

顏奕先生 (主席) (於二零一六年三月二日
獲調任為執行董事)
拿督蕭柏濤
陳長征先生
黃擘先生 (於二零一六年三月二日辭任)

非執行董事

顏奕萍女士
封曉瑛女士
劉天凜先生

獨立非執行董事

湯木清先生
陳素權先生
黎瀛洲先生
盧念祖先生

公司秘書

周傑靈先生 (於二零一六年一月四日辭任)
劉德成先生, HKICPA (於二零一六年一月二十五日
獲委任)

合規主任

拿督蕭柏濤

審核委員會

陳素權先生 (主席)
湯木清先生
黎瀛洲先生

薪酬委員會

黎瀛洲先生 (主席)
顏奕先生
拿督蕭柏濤
陳素權先生
湯木清先生

提名及企業管治委員會

顏奕先生 (主席)
拿督蕭柏濤
陳素權先生
黎瀛洲先生
湯木清先生

註冊辦事處

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

香港總部及主要營業地點

香港上環
干諾道中168-200號
信德中心西座
35樓3503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

香港股份過戶登記分處及轉讓辦事處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

主要往來銀行

星展銀行有限公司
新加坡濱海大道12號
濱海灣金融中心
3座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

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」）董事會欣然提呈本公司截至二零一六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。

二零一六年對本集團來說是令人鼓舞的一年。我們位於新加坡的華星酒店翻新工程完成，並收購一家聯營公司之42.3%股權，於本年度內為本集團貢獻可觀之業績。

於本年度，本集團錄得溢利約11.9百萬港元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度增長約815%。本集團的表現顯著改善主要由於應佔一家聯營公司的溢利，其經證實為一項明智的投資。

本年度內，民丹資產（定義見本公司日期為二零一四年六月三十日的招股章程（「招股章程」））開發已於訂立建築合約後展開。此外，為把握近期中華人民共和國（「中國」）及其他亞洲國家旅遊業增長所帶來之經濟快速增長，本集團擬將其業務版圖擴展至大中華地區及其他亞洲國家。本集團亦已於二零一六年十二月訂立一份有條件買賣協議，以收購一家間接持有一家日式酒店的日本公司之100%股權（詳情載於本公司日期為二零一六年十二月二十二日的公告）（「日本收購事項」）。日本收購事項於二零一七年一月完成，並多元化我們的業務收益流，預期將成為本集團未來另一溢利來源。

展望

展望未來，二零一七年將是充滿機遇的一年。我們將進一步提升本集團資產的整體回報和其企業價值，努力成為具有國際競爭力的東南亞酒店旅遊行業的領先者。本集團採取樂觀態度，積極應對挑戰及把握機遇，並對其未來增長充滿信心。

鳴謝

最後，本人謹代表董事會，藉此機會對努力實現我們目標的本集團管理層和員工的奉獻、承諾和專業精神表示衷心的感謝。我們亦真誠感謝我們的各位股東、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。

顏奕

主席兼執行董事

二零一七年三月三十一日

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制定民丹資產總體發展規劃。

財務摘要

於本年度，本集團錄得收入約52.3百萬港元（二零一五年：42百萬港元），較截至二零一五年十二月三十一日止年度增長約24.5%。於二零一六年，本集團之表現由二零一五年純利約1.3百萬港元大幅上升815%至約11.9百萬港元。本集團的表現顯著提升主要源自應佔一家聯營公司的溢利，本集團於二零一六年七月完成收購該聯營公司。此外，本集團毛利亦因本年度內新加坡華星酒店完成裝修後總可出租客房晚數及所售客房晚數增加而上升。

本公司擁有人應佔溢利為約10.7百萬港元（二零一五年：虧損約2.0百萬港元）。每股基本盈利為約0.31港仙（二零一五年：每股虧損約0.07港仙）。董事會並不建議就本年度派發任何股息（二零一五年：無）。

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。除完成收購一家聯營公司之外，本年度內之業務並無重大變動。經營華星酒店一直是且預期繼續是主營業務。

酒店經營

於本年度，客房收入為約43.7百萬港元（二零一五年：約30.5百萬港元），佔本集團總收入的83.6%（二零一五年：72.8%）。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：

	二零一六年	二零一五年
總可出租客房晚數	100,284	55,884
入住率	69.6%	71.3%
平均房租（港元）	570.1	697.4
平均可出租客房收入（港元）	436.1	497.1

於本年度，餐飲收入為約1.3百萬港元（二零一五年：約3.0百萬港元），佔總收入的2.5%（二零一五年：7.0%）。餐飲收入為華星酒店的客房服務及會議廳銷售食品及飲料的收入。

管理層討論及分析

本集團出租華星酒店的商舖單位並取得酒店租戶的租金收入。於本年度，來自酒店租戶的租金收入為約6.2百萬港元（二零一五年：約3.8百萬港元），佔總收入的11.9%（二零一五年：9.1%）。

其他收入主要包括利息收入約790,000港元（二零一五年：約83,000港元）及新加坡政府補助約780,000港元（二零一五年：約240,000港元）。

民丹資產

本公司已於截至二零一四年十二月三十一日止年度內完成收購印尼民丹資產，並將民丹資產分類為投資物業，自此租予一名關連人士。租賃協議已於二零一五年十二月三十一日屆滿且並無續期。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，投資物業租金收入約為3.4百萬港元，佔本集團總收入的8.1%（二零一六年：不適用）。首期民丹發展計劃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）。

流動資金、財務資源及資本架構

於本年度內，本集團主要以自身營運資金及銀行貸款為其業務營運撥付資金。於二零一六年十二月三十一日，本集團錄得流動資產淨值約31.9百萬港元（二零一五年：約193.1百萬港元），包括現金及現金等價物約187.6百萬港元（二零一五年：約326.0百萬港元）及計息銀行借款約73.4百萬港元（二零一五年：約58.6百萬港元）。

於二零一六年十二月三十一日，我們按照債務總額（即計息銀行借款及可換股債券）除以我們的權益總額再乘以100%計算的資產負債比率為約47.0%（二零一五年：48.5%）。

於本年度內並無可換股債券獲購買、註銷、轉換或贖回。因此，可換股債券之未償還本金額仍為約25.3百萬港元（二零一五年：約25.3百萬港元），到期日為二零二零年十一月三十日。

於二零一六年十二月三十一日，認購可換股債券之所得款項合計總額253百萬港元（誠如本公司日期為二零一五年十一月六日之通函（「通函」）所披露），本集團已動用約2.8百萬港元用作因認購可換股債券而產生的專業及其他相關開支，約100百萬港元用作支付民丹資產之預付款，及約24.7百萬港元用作結算收購一家聯營公司的代價。餘下所得款項淨額125.5百萬港元尚未動用，所得款項淨額誠如通函所披露擬用作民丹資產開發及潛在的收購活動。

重大投資

於本年度內，本集團並無收購或持有任何重大投資（二零一五年：無）。

管理層討論及分析

重大收購及出售

於本年度內，本集團進行以下重大收購：

- a. 本集團訂立股權轉讓協議（詳情披露於本公司日期為二零一六年二月一日之公告），內容有關收購位於中國廣西壯族自治區之公司珠海市康明德投資有限公司之42.3%股權。是項交易已於二零一六年七月完成。
- b. 本集團亦訂立另一項股權轉讓協議（詳情披露於本公司日期為二零一六年三月十一日之公告），內容有關收購附屬公司PT. Hang Huo Investment已繳足股本及該附屬公司結欠之貸款。是項交易已於本年度內完成。
- c. 本集團訂立股權轉讓協議（詳情披露於本公司日期為二零一六年十二月二十二日之公告），內容有關收購位於日本之公司興國企業投資有限公司之100%股權。是項交易已於二零一七年一月完成。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一五年：無）。

僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團聘有總共52名僱員（二零一五年：總共56名）。本年度的員工成本總額（不包括董事酬金）為約13.9百萬港元（二零一五年：約15.1百萬港元）。本集團的薪酬政策符合通行市場慣例並根據員工個人的表現及經驗而釐定。

本集團根據員工受聘所在地的相關法律法規提供退休福利。

本公司採納了購股權計劃，據此，本集團董事及僱員有權參加。於二零一六年十二月三十一日，並無根據購股權計劃授出之購股權。

外匯風險

本公司新加坡及印尼附屬公司之絕大部分交易乃分別按新加坡元及印尼盾結算，而新加坡元及印尼盾為主要附屬公司之功能貨幣。因此，有關新加坡元及印尼盾之外幣風險甚微。然而，將新加坡及印尼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。

集團資產抵押

於二零一六年十二月三十一日，本集團位於新加坡賬面淨值合共約180.1百萬港元（二零一五年：約185.5百萬港元）的若干物業已用作銀行融資的抵押。

分部資料

於本年度內，本集團根據地區位置有兩個可呈報分部，即新加坡及印尼。

股息

董事不建議派發本年度的任何股息（二零一五年：無）。

配售所得款項用途

本公司股份於二零一四年七月七日在創業板上市後，本集團配售（定義見招股章程）所得款項淨額為約97.1百萬港元。

根據本公司日期為二零一五年六月十六日及二零一五年六月三十日有關重新分配所得款項及改變其用途之公告，董事會已議決將配售所得款項重新分配，並將款項改為用於支付民丹發展計劃（定義見招股章程）之實施成本，以及撥作本集團之營運資金及一般公司用途。

配售所得款項約97.1百萬港元之用途概述如下：

	截至 二零一六年 十二月三十一日 之擬用金額 港元 (百萬)	截至 二零一六年 十二月三十一日 之擬用金額 港元 (百萬)	截至 二零一六年 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	22.8	22.8	22.8
制定民丹資產的未來發展總體規劃以及 根據總體發展規劃的第一階段 初步計劃建設濱海度假村	51.3	51.3	5.8
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	6.0	2.6
	80.1	80.1	31.2

董事計劃使用餘下所得款項淨額約17.0百萬港元作營運資金及其他一般公司用途。於二零一六年十二月三十一日，約10.8百萬港元已動用作營運資金及其他一般公司用途。

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。

管理層討論及分析

環境政策

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

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

亦請參閱本年報的「環境、社會及管治報告」一節。

遵守法律法規

本集團之業務主要由本公司於新加坡及印尼的附屬公司經營，而本公司股份於香港創業板上市。因此，我們的業務及營運須遵守新加坡、印尼及香港之相關法律法規。於本年度內及截至本報告日期，我們已全面遵守新加坡、印尼及香港之相關法律法規。

與股東的關係

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

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

於本年度，本集團與股東之間概無任何嚴重或重大糾紛。

主要風險及不確定因素

本集團已採取若干風險管理措施以降低我們營運及財務狀況中的風險。

策略與業務風險

策略風險乃因經濟狀況及產業結構所致。本集團主要業務的表現深受地方旅遊業市場狀況、全球經濟狀況及新加坡政府獎勵政策影響。本集團管理層管理並監察此等風險暴露以確保能及時且有效地採取合適的措施。

營運風險

營運風險乃因每日業務營運的內部控制程序缺失所致。我們的管理層運用不同的措施監督每日的內部控制程序，如嚴格遵守酒店營運程序並透過經簽名授權的書寫記錄監察營運狀況。我們遵守稅務及財務報告的標準報告總綱。

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38。

業務策略與實際業務發展之比較

全面翻新華星酒店提升表現及提高質素

翻新工程已於本年度內竣工。翻新成本總額為65.0百萬港元。

部署民丹資產的未來總體發展規劃

民丹土地開發已於本年度內訂立建築合約後展開。

在東南亞國家發掘及尋求在酒店管理及特許經營業務方面多元化業務的機會

本集團正於東南亞國家尋求酒店管理及特許經營業務之機遇。

進一步增強我們的銷售及市場推廣力度

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

持續物色地盤及／或尋求收購機會，以擴展我們於東南亞國家的酒店業務

於二零一五年十二月三十日，PT Hang Huo International（「合營公司」）（作為買方）與Tjiagus Thamrin、Siti Maryam Mucti、Verdy Veriady Thamrin、Ira Karmila Tharmin、Yeo Bing Hong、Pretty Ariestawati、Novita、Tri Noviardi Thamrin及Agus Setiawan（作為賣方）訂立一份收購協議，據此，合營公司有條件地同意以代價2,000,000新加坡元向賣方購買10幅位於印尼民丹Gunung Kijang區Gunung Kijang村之土地。本集團已根據Tjiagus Thamrin先生與本集團於二零一五年一月訂立之不具法律約束力之諒解備忘錄，以現金方式向賣方提名之獨立代表支付總額2,000,000新加坡元（相等於約10,987,400港元），以本集團內部資源撥付之可予退還誠意金，以推進該項收購之進一步協商。是項收購預期於二零一七年全面完成。

管理層討論及分析

於本年度內，本集團就收購位於印尼民丹之土地訂立買賣協議，代價約99億印尼盾（相等於約5.8百萬港元）。是項收購預期於二零一七年完成。

除上文所披露者外，本集團仍將持續尋求收購機會，以擴展我們於東南亞國家之酒店業務。

合規顧問

據本公司之合規顧問國泰君安融資有限公司（「國泰君安」）更新及通知，除根據國泰君安與本公司所訂立之多份獨立協議作為合規顧問及財務顧問而收取之專業費用外，於二零一六年十二月三十一日，國泰君安或其董事、僱員或緊密聯繫人（定義見創業板上市規則）概無於本公司股本中擁有創業板上市規則第6A.32條所指之任何權益。

展望

鑑於二零一六年經濟前景不明朗，本集團採取樂觀態度，積極應對挑戰及把握商機，並對其未來增長充滿信心。位於新加坡的華星酒店於翻新工程完成後向貴賓展示全新形象，吸引更多來自世界各地的顧客，未來將進一步提升本集團的溢利。同時，民丹土地開發已於本年度內訂立建築合約後展開。本集團將進一步提升其資產的整體回報及其企業價值，努力成為於亞洲具有國際競爭力的酒店旅遊行業領先者。

董事認為完成收購位於廣西壯族自治區一家公司的42.3%股權乃為本集團進軍大中華地區豎立里程碑，而本集團的收入流得以拓闊。本集團將把握「一帶一路」的機遇，繼續在中國物色潛在收購。

為遵守創業板上市規則附錄二十的《環境、社會及管治報告指引》，本集團謹此呈列本年度的環境、社會及管治報告。

A. 環境

1. 排放

我們於新加坡經營的酒店業務並無對環境構成任何重大影響，亦無製造任何重大程度的溫室氣體及有害廢物。我們的管理團隊仔細監察並致力於將對其周邊的環境影響減至最低。

於我們民丹土地的施工現場，我們要求承建商落實多項環境保護措施，包括塵埃控制、污水處理、減少噪音及固體廢物處理以將對環境的影響減至最低。根據我們的觀察，概無注意到任何重大程度的溫室氣體及有害廢物。

2. 使用環境、自然及其他資源

本集團致力於將能源及其他資源使用減至最低，並於每日業務經營中強調環境保護，例如辦公室及酒店物業。管理團隊致力落實各項措施及程序，奉行「環保4R」原則，以減少使用(Reduce)、物盡其用(Reuse)、循環再用(Recycle)及替代使用(Replace)方式確保善用一切資源。

減少使用：我們善用雙面列印營造少紙的工作環境，藉此減少紙張使用。此外，我們善用伺服器儲存資料，務求減少紙張存檔。再者，我們惟有經來賓要求，方提供酒店可消耗品，藉此致力於減少酒店可消耗品的浪費。不僅如此，我們亦透過張貼內部通告提醒員工，不使用水電時關閉電源並關緊水龍頭，以減少水電的消耗。華星酒店的採購團隊僅採購附有能源效益標籤的電器，例如將商店招牌及室內燈飾全部採用LED（發光二極管）系統。於二零一五年的裝修期間，我們以隔熱膜玻璃窗幕圍封，為我們的酒店大堂及客房引進更多自然日光。

物盡其用：本集團鼓勵僱員重複使用狀況良好的塑膠袋、紙箱及紙袋。

循環再用：為減少耗用紙張，本集團為員工引入再造紙。酒店積極推行循環再用計劃，近期於公眾範圍及後台加裝回收箱，並鼓勵僱員及來賓為環保多出一分力。

環境、社會及管治報告

替代使用：我們鼓勵使用手帕而非衛生紙，使用可重複使用餐具而非塑膠餐具。此外，我們鼓勵低碳出差，以視訊會議、即時訊息及電子郵件取代跨國出差，成為本集團成員之間以及與業務夥伴的溝通方式。於當地出差時，管理層鼓勵僱員善用公共交通而非使用私家車。就本公司的車輛，我們記錄汽油使用並嚴格監查車輛的使用。此外，我們鼓勵無紙的工作環境並引進資料伺服器儲存。

於本年度，概無注意到任何未遵守環境法律及法規之情事。

B. 社會

1. 僱傭

人力資源是酒店業的其中一項最寶貴的資產，本集團極為重視僱員的個人發展。我們為前線員工制定了完善的僱員政策及僱員手冊，列明僱傭條款及條件，對僱員操守與行為的期望，以及僱員享有的權利及福利。我們確保政策嚴格遵守地方市場水平、法律及法規。

本集團提供具競爭力的薪酬待遇及獎勵，以吸引及推動僱員。我們具競爭力的薪酬、獎勵、醫療福利、保險及休假，我們更定期檢討僱員薪酬待遇，並於有需要時作出符合市場水平的調整。

本集團給予僱員平等機會，聘請不同年齡、性別、婚姻狀況及種族的僱員，以鼓勵多元性。我們的僱員來自不同國家。培訓與發展機會、晉升及福利乃對所有僱員平等開放。

我們的管理團隊仔細監督民丹島的建設團隊，並持續與承建商就員工招聘與僱傭須遵守的法律及法規進行討論。

於本年度，概無注意到任何未遵守僱傭法律及法規之情事。

2. 健康與安全

本集團向僱員派發通訊，傳達健康與安全的相關資訊，以及提高職業健康與安全的意識。為打造安全的工作環境，本集團定期對所有人員的工作站進行風險評估，並為配合僱員需要與需求，更新及維修工具、文儀及資訊科技設備。地毯及空調系統定期清潔，為全體僱員提供衛生而健康的工作環境。我們亦預期僱員以身作則採取一切可行措施，確保在遵循規定職責及適用法律的過程中營造安全健康的工作環境。本集團關注僱員福祉，為僱員提供充分的健康保障，僱員享有醫療保險福利。

於本年度，概無注意到違反僱員健康及安全法規之情事。

3. 發展與培訓

本集團藉著為僱員豎立清晰的事業發展楷梯，提供充實及改進技能的機會，致力激勵僱員。本集團亦提供不同範疇的培訓課程，課題涵蓋管理技巧、款待服務、服務質量控制、工作操守，以及其他與本行業相關範疇的培訓。

4. 勞工準則

本集團嚴禁使用童工及強制勞工，我們認為人權對我們健康的工作環境相當重要。我們嚴禁使用體罰、欺壓、人口販賣及未成年僱員。我們的管理層就上述事項監管我們的建商及酒店營運。

於本年度，概無注意到有關勞工準則違反勞工準則之情事。

5. 供應鏈管理

我們已與多家供應商建立長期關係，致力確保彼等與我們並肩負起對質量及道德的承諾。我們嚴選餐飲服務商及酒店用品供應商，為來賓締造念念不忘的住宿體驗。

我們的承建商是一間聲譽良好且具規模的建設公司。我們持續與承建商保持良好的關係並取得建設進展的最新發展。

6. 服務責任

我們致力為酒店住客提供獨特的住宿體驗。此外，我們的管理團隊透過本公司網站、電話、直銷郵件、推廣資料及社交媒體，與企業、船務公司及旅行社等常客保持聯繫。

我們的前線員工訓練良好，能夠處理客戶的投訴並立即回應問題以維護我們的名聲。我們在酒店接待處及客房放置問卷，讓客戶能藉此表達其滿意或不滿之處。我們相信客戶寶貴的建議與意見有助於改善我們的服務。

我們的酒店大力致力於保護我們來賓的個人資料隱私，並嚴格遵守相關法律及法規。我們僅在客戶同意下收集客戶的個人資料，且僅收集與酒店營運有關的資料。除非法律要求，否則我們不會在未經來賓同意下披露或轉移任何來賓的個人資料。我們在資料收集與儲存系統方面實施高度的安全措施。



環境、社會及管治報告

7. 反貪污

我們於營運中落實反貪污措施並嚴格遵守相關法律及法規。誠如我們於我們的僱員手冊所載，我們的僱員嚴禁自我們的業務聯營公司或任何公眾人士收受禮物及優惠，否則須向彼等各自部門主管呈報此事。

我們的管理團隊建立了溝通管道及舉報系統以隨時注意公司內任何有關賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢之情事。

8. 社區投資

本集團持續向我們的僱員強調社區投資的重要性，並鼓勵僱員於私人時間參與社會活動及慈善捐款。今後我們亦將竭盡全力肩負起社會責任，作一間負社會責任的公司。

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常規。

企業管治守則

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

董事進行的證券交易

本公司採納創業板上市規則第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本年度內已遵守所規定的買賣準則。

董事會

董事會負責制訂策略及政策，包括監管管理層的工作。本公司管理層負責本公司的日常營運事務。於二零一六年十二月三十一日，董事會由十名董事組成，包括三名執行董事、三名非執行董事及四名獨立非執行董事。

於二零一六年一月一日起直至本報告日期止期間內，董事會之組成出現變動。於本報告日期，董事會由十名董事組成，包括三名執行董事、三名非執行董事及四名獨立非執行董事。全體董事名單及上述變動載列如下：

執行董事

顏奕先生（主席）（於二零一六年三月二日獲調任為執行董事）

拿督蕭柏濤

陳長征先生

黃擘先生（於二零一六年三月二日辭任）

非執行董事

顏奕萍女士

封曉瑛女士

劉天凜先生

獨立非執行董事

湯木清先生

陳素權先生

黎瀛洲先生

盧念祖先生

企業管治報告

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

董事會已按照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。基於有關確認資料，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藉由考慮數項因素而達致，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀條件充分顧及董事會成員多元化的益處。

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人數）須輪值退任，惟每名董事（包括獲委任特定年期之董事）最少每三年須輪值退任一次。退任董事可膺選連任。載有角逐重選的退任董事的履歷詳情連同本公司股東週年大會通告的通函將於適當時候寄予本公司股東。

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

於本年度內，董事會舉行了四次定期董事會會議及兩次股東大會，該等會議出席記錄載列如下：

	出席率 (董事會會議)	出席率 (股東大會)
執行董事		
顏奕先生 (於二零一六年三月二日獲調任為執行董事)	4/4	2/2
拿督蕭柏濤	4/4	2/2
陳長征先生	4/4	2/2
黃曄先生 (於二零一六年三月二日辭任)	不適用	不適用
非執行董事		
顏奕萍女士	4/4	2/2
封曉瑛女士	4/4	2/2
劉天凜先生	4/4	2/2
獨立非執行董事		
陳素權先生	4/4	2/2
黎瀛洲先生	4/4	2/2
湯木清先生	4/4	2/2
盧念祖先生	4/4	2/2

董事履歷詳情載列於第23頁至第25頁「董事履歷詳情」一節。本公司主席兼執行董事顏奕先生為非執行董事顏奕萍女士的胞兄。執行董事拿督蕭柏濤為顏奕先生的妹夫及顏奕萍女士的姐夫。除上文所披露者外，董事會成員之間概無存在家屬或其他重大關係。

主席及行政總裁

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

顏奕先生為本集團主席，在本集團起領導作用，負責制定發展策略及監察本集團整體業務。於截至二零一六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。董事會認為此架構不會影響董事會的權責平衡。目前董事會由三名執行董事、三名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。

於本年度，本公司已遵守創業板上市規則附錄十五所載之企業管治守則的守則條文。

企業管治報告

董事之持續培訓及專業發展

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

本公司應負責安排及資助合適培訓，以及適切著重董事之角色、職能及職責。

於本年度內，本公司已為董事籌辦有關董事相關職責的內部研討會。

審核委員會

本公司於二零一四年六月二十日成立審核委員會（「審核委員會」），其書面職權範圍符合創業板上市規則第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報告、風險管理及內部監控系統、提名及監察外聘核數師以及向董事提供建議及意見。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為陳素權先生、黎瀛洲先生及湯木清先生。陳素權先生為審核委員會主席。審核委員會已與本集團的外聘核數師會晤，以審閱本集團採納的會計原則及實務並討論核數、內部監控、風險管理及財務申報事宜，包括審閱本報告及本集團本年度的財務報表。於本年度內，審核委員會舉行了四次會議。截至二零一六年十二月三十一日止年度內審核委員會會議出席記錄載列如下：

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

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

薪酬委員會

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

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

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

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

提名及企業管治委員會

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

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

於本年度內，提名及企業管治委員會已考慮並審閱了提名董事的政策、甄選及建議董事人選的過程及準則。提名及企業管治委員會建議董事會批准二零一六年股東週年大會重選退任董事的建議序列。提名及企業管治委員會亦考慮及檢討本公司企業管治政策及常規。提名及企業管治委員會認為提名、甄選及建議董事人選的現行政策及本公司企業管治的現行政策及常規屬適當。

企業管治報告

董事對財務報表的責任

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

內部監控及風險管理

董事會對本公司的內部監控及風險管理系統承擔全面責任。董事會已制訂其內部監控及風險管理系統，亦負責檢討及維持該等系統，以保障股東利益及本公司資產。董事會負責每年檢討本集團重大內部監控的有效性，包括財務、營運、合規性及風險管理控制以及風險管理系統。

本公司並無內部核數部門，但本公司管理層已藉由觀察及檢查內部監控的有效性作出查詢、討論及確認。此外，本公司定期與本公司外聘核數師討論，以考慮可能影響彼等各自工作範疇的重大因素。檢討結果已向董事會呈報，並已辨識可予改善範疇（如有）及採取任何合適的方法以將風險降至最低。本年度內，財務監控、營運監控及合規監控方面並無重大失誤事件發生。董事會認為，本公司的會計及財務申報職能的資源及員工資格均屬充足、有效及足夠。

外聘核數師酬金

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

於本年度，本公司外聘核數師就審核服務及非審核服務收取之費用分別約為870,000港元（二零一五年：約510,000港元）及490,000港元（二零一五年：1.1百萬港元）。非審核服務包括中期審閱及盡職審查服務。

公司秘書

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

周傑霆先生於二零一六年一月四日辭任公司秘書，而劉德成先生（「劉先生」）於二零一六年一月二十五日獲委任為公司秘書。於本年度，劉先生已接受超過15小時之專業培訓，以更新其技能及知識。

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，呈請人本身可以同樣方式召開會議，而呈請人因董事會未有召開大會而引致的一切合理費用須由本公司向其彌償。倘本公司任何於遞呈要求當日持有不少於有權於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一的股東擬召開股東特別大會，請不時以書面方式向本公司於香港的主要辦事處提呈要求，並於封面註明「致董事會及公司秘書」。

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

投資者關係

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

董事履歷詳情

執行董事

顏奕先生（「顏先生」），44歲，於二零一二年五月十五日獲委任為本公司董事。彼隨後調任為非執行董事及於二零一四年二月二十四日獲委任為本公司主席。於二零一六年三月二日，彼再調任為執行董事。彼為本集團創辦人之一，負責制定發展戰略及監督本集團的整體業務。彼亦為薪酬委員會成員以及提名委員會及企業管治委員會主席。彼於一九九七年三月取得澳大利亞新英格蘭大學商業學士學位。

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

拿督蕭柏濤（「蕭拿督」），44歲，於二零一四年二月二十四日獲委任為本公司執行董事。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」），48歲，於二零一四年二月二十四日獲委任為本公司執行董事。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。

非執行董事

顏奕萍女士，39歲，於二零一四年二月二十四日獲委任為本公司非執行董事。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)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。

封曉瑛女士，37歲，於二零一五年十一月三十日獲委任為本公司非執行董事。彼於二零零一年獲清華大學經濟管理學院管理學士學位。彼為加拿大特許專業會計師及中國註冊會計師。彼現為中民投資本管理有限公司（「中民投資本」）戰略投資主管。在此之前，彼曾任職於中國民生銀行、德勤及普華永道。

劉天凜先生（「劉先生」），43歲，於二零一五年十二月七日獲委任為本公司為非執行董事。彼於一九九八年獲首都經濟貿易大學經濟學學士學位、二零零三年獲佩斯大學魯賓商學院投資管理專業理學碩士學位及二零零五年獲佩斯大學魯賓商學院會計專業理學碩士學位。劉先生現為中民投資本執行董事兼總裁。在此之前，劉先生曾任職於中國民生銀行、花旗集團及渣打銀行。

獨立非執行董事

湯木清先生（「湯先生」），65歲，於二零一四年六月二十日獲委任為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，以確保全酒店的最佳常規；(ii)實施酒店有效運營回顧政策；及(iii)實施部門績效考核作為酒店資源分配的有效管理工具。二零零四年十月至二零一零年十一月，彼受僱於Rendezvous Hospitality Group Pte. Ltd. (Straits Trading Company的新加坡附屬公司)，擔任東南亞地區發展總監。二零一一年八月至今，湯先生受僱於Singa Hospitality Pte. Ltd.，擔任酒店開業顧問。

黎瀛洲先生（「黎先生」），47歲，於二零一四年十月十六日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼於一九九二年取得香港大學法律學士學位、於一九九八年取得中國人民大學法律碩士學位，並於二零一二年取得由哥倫比亞商學院、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」），37歲，於二零一四年十月十六日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼於二零零一年取得香港理工大學會計學文學士學位。彼為香港會計師公會會員。陳先生於香港和中華人民共和國之會計、審計、企業管治和資本市場方面累積擁有逾12年經驗。自二零一四年二月起，陳先生擔任華章科技控股有限公司（於聯交所主板上市之公司，股份代號：1673）之首席財務官及公司秘書。

董事履歷詳情

盧念祖先生（「盧先生」），58歲，於二零一五年十二月一日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼為加拿大多倫多大學理學學士及商業管理學碩士。盧先生為特許金融分析師，並於前職獲發牌為香港金融管理局執行官及證券及期貨事務監察委員會負責人員。盧先生自二零一二年六月起出任洛希爾財富管理（香港）有限公司董事總經理及投資主管，並已於二零一六年八月退休。盧先生現為一名私人投資者及香港證券及投資學會兼任講師。在其最近一份工作前，盧先生曾任瑞士信貸（香港）有限公司之資產管理部董事，以及位於香港的巴克萊銀行之巴克萊私人銀行業務部出任董事總經理。

公司秘書

劉德成先生（「劉先生」），35歲，於二零一六年一月二十五日獲委任為本公司秘書。劉先生於二零零四年十一月於香港城市大學取得工商管理榮譽學士（會計）學位。彼於二零零九年三月獲香港會計師公會接納為會員。劉先生自二零零四年五月至二零一六年一月於多家大型註冊會計師事務所擁有逾十年的工作經驗。劉先生於二零一二年一月至二零一六年一月於德勤•關黃陳方會計師行審計部工作，最後擔任經理。

董事欣然呈列其報告連同本集團於本年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司主要業務為投資控股。其附屬公司主要業務詳情載於綜合財務報表附註37。

業績及分配

本集團於本年度之業績及本公司及本集團於二零一六年十二月三十一日之事務狀況載於第40頁至第42頁的綜合財務報表中。

董事會並不建議派發本年度之末期股息。

業務回顧

本集團於本年度之業務回顧分別載於本年報第3頁至第4頁的「主席報告」與第5頁至第11頁的「管理層討論及分析」二節。

本公司配售所得款項淨額用途

於二零一六年十二月三十一日，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42百萬港元。有關擬定用途及已動用金額的詳情載於本報告第8頁。

儲備

本年度儲備變動載於本報告第43頁至第44頁之綜合權益變動表內。

可分派儲備

於二零一六年十二月三十一日，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289.5百萬港元（二零一五年：303.8百萬港元）。

股本

本公司於本年度內股本之變動詳情載於綜合財務報表附註31。

可換股債券

本公司於本年度內可換股債券之變動詳情載於綜合財務報表附註30。

物業、廠房及設備及預付土地租賃款項

物業、廠房及設備及預付土地租賃款項於本年度內之變動詳情分別載於綜合財務報表附註15及17。

董事會報告

投資物業

本集團已重估其於二零一六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16。

計息銀行借款

於二零一六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114頁。

主要客戶及供應商

於本年度，本集團向最大客戶及五大客戶之銷售額分別佔本集團營業額之12.1%及35.2%。本集團自最大供應商及五大供應商之採購額則分別佔本集團採購額之24.6%及49%。

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

董事

於本年度內及直至本報告日期之董事為：

執行董事

顏奕先生（於二零一六年三月二日獲調任為執行董事）

拿督蕭柏濤

陳長征先生

黃曄先生（於二零一六年三月二日辭任）

非執行董事

顏奕萍女士

封曉瑛女士

劉天凜先生

獨立非執行董事

湯木清先生

陳素權先生

黎瀛洲先生

盧念祖先生

董事服務合約

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

各非執行董事（包括獨立非執行董事）已簽署委任函，固定任期為三年。

董事薪酬乃經參考彼等職責、責任及當時市況後釐定。

董事於合約之權益

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

除上文所披露者外，於二零一六年股東週年大會（「股東週年大會」）上建議重選之董事概無訂立本公司不可於三年內免付補償（法定補償除外）而終止之合約。

董事之履歷詳情

董事之履歷詳情載於本報告第23頁至25頁。

優先購買權

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

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

充足公眾持股量

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

管理合同

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

董事於本公司股份及相關股份之權益

於二零一六年十二月三十一日，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：

董事會報告

於本公司股份的好倉

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

附註：

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

於本公司相聯法團Vertic的好倉

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

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

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，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條知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，就董事所知，下列人士（上文所披露若干本公司董事的權益除外）於本公司的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露或須記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊內的權益或淡倉：

於股份之好倉

股東姓名／名稱	身份	股份數目	概約百分比
Vertic	實益擁有人	1,900,000,000 (附註1)	54.44%
鄭穎珊女士	配偶權益	1,900,000,000 (附註2)	54.44%
CMI Financial Holdings Company Limited (「CMI Hong Kong」)	實益擁有人	690,000,000 (附註3)	19.77%
民生(上海)資產管理有限公司 (「民生上海」)	受控法團的權益	690,000,000 (附註3)	19.77%
中國民生投資股份有限公司 (「中國民生投資」)	受控法團的權益	690,000,000 (附註3)	19.77%

附註：

1. 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。
2. 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。
3. 該等股份由CMI Hong Kong持有，CMI Hong Kong由民生上海全資擁有，而民生上海則由中國民生投資全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，民生上海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。

董事會報告

於本公司可換股債券之相關股份之好倉：

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

附註：該等相關股份由CMI Hong Kong持有。CMI Hong Kong由民生上海全資擁有，而民生上海則由中國民生投資全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，民生上海及中國民生投資均被視為於CMI Hong Kong持有之所有相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，就董事所知，概無任何其他人士擁有或被視為擁有本公司股份、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10%或以上之權益。

須披露其權益的其他人士的權益及淡倉

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，就董事所知，概無人士或公司（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉，及須記入根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊內的權益及／或淡倉。

競爭權益

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

購股權計劃

購股權計劃（「購股權計劃」）的主要條款載列如下：

目的

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

參與者

根據購股權計劃的條文，董事會有權於採納購股權計劃日期起十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。

董事會報告

可供發行股份總數

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

於二零一六年十二月三十一日，根據購股權計劃可供授出的尚未行使購股權數目為349,000,000份購股權，可認購佔已發行股份數目10%的股份。

各參與者的最高限額

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

購股權接納及行使期限

向參與者作出的購股權要約須於自本公司發出的要約函件所訂明日期（「要約日期」）起計21日內支付1港元後接納。購股權可於將由董事會釐定及通知的期限屆滿前任何時間全部或部分行使，惟該期限不得超過自要約日期起計十年。

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

認購價

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

購股權計劃的期限

購股權計劃的有效期為自於二零一四年六月二十日採納購股權計劃之日起計十年。

於本年度內，並無授出購股權，且根據本公司於二零一六年十二月三十一日採納的購股權計劃授出的任何購股權（如有）亦無變動。

董事購買股份或債權證的權利

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

重大關聯方交易

有關關聯方交易之詳情披露於綜合財務報表附註33內，該等關聯方交易概無構成根據創業板上市規則須予披露之關連交易。

重大合約

於本年度內任何時間或於本年度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。

於二零一六年十二月三十一日，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，本公司已於本年度遵守創業板上市規則附錄十五所載之企業管治常規守則。企業管治報告載於本報告第16至22頁。

核數師

本年度之財務報表已獲香港立信德豪會計師事務所有限公司審核，其將於二零一六年股東週年大會上退任，惟彼符合資格且願意獲續聘。本公司將於二零一六年股東週年大會上提呈一項決議案，以續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司，並授權董事釐定其酬金。

代表董事會

主席兼執行董事

顏奕

香港，二零一七年三月三十一日

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)

意見

我們已審核列載於第40頁至第112頁有關華星控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況報表，與截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，上述綜合財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)所頒佈的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)真實和公平地反映了 貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況和 貴集團截至該日止年度的財務表現及綜合現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥善編製。

意見基礎

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

關鍵審核事項

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

投資物業的估值

請參閱綜合財務報表附註16。

由於牽涉之金額重大且投資物業公平值的釐定須管理層作出重大判斷與大量的假設、估值及其他假設資料，均會影響 貴集團本年度投資物業的賬面值，故我們將 貴集團的投資物業估值識別為關鍵審核事項。

我們的回應：

我們就投資物業的估值進行的主要審核程序包括：

- 評核估值師的客觀性及能力並評估彼等的職責範疇；及
- 根據我們對有關業務及行業的知識評估所使用的方法及關鍵假設的適當性。

酒店樓宇的估值

請參閱綜合財務報表附註15。

由於酒店樓宇公平值釐定乃根據須由管理層作出大量判斷及假設的多項關鍵假設資料，包括房租、入住率及貼現率，故 貴集團分類為物業、廠房及設備的酒店樓宇估值對我們的審核而言實屬重要。

我們的回應：

我們就酒店樓宇的估值進行的主要審核程序包括：

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

獨立核數師報告

年度報告內的其他資料

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

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

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標是合理確定此等綜合財務報表整體而言是否不存在由於欺詐或者錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出包含審核意見的核數師報告。我們按照聘用條款僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們無須就本報告內容向任何其他人士負責或承擔責任。合理確定屬高層次的核證，但不能擔保根據《國際審計準則》進行的審核工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表做出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

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

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

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（續）

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

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

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

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

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

李家樑

執業證書號碼P01220

香港，二零一七年三月三十一日

綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一六年 港元	二零一五年 港元
收入	7	52,336,912	41,961,139
銷售成本		(18,945,416)	(16,605,745)
毛利		33,391,496	25,355,394
其他收益	8	1,787,551	708,584
銷售開支		(1,990,321)	(1,909,729)
行政開支		(33,410,151)	(32,767,629)
財務成本	9	(9,353,084)	(6,277,119)
投資物業公平值變動收益		20,649,800	14,889,738
衍生金融工具公平值收益		25,045	274,571
應佔一家聯營公司之業績	18	6,554,223	–
除所得稅(開支)／抵免前溢利	10	17,654,559	273,810
所得稅(開支)／抵免	12	(5,715,950)	1,023,185
年內溢利		11,938,609	1,296,995
將不會重新分類至損益的其他全面收入：			
重估物業之收益		1,861,599	76,818,222
有關重估物業收益之稅項開支		(316,472)	(13,059,098)
應佔一家聯營公司的其他全面收入		595,145	–
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		(4,513,162)	(11,437,213)
年內其他全面收益(已扣除稅項)		(2,372,890)	52,321,911
年內全面收入總額		9,565,719	53,618,906
以下各方應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		10,675,733	(1,979,068)
非控股權益		1,262,876	3,276,063
		11,938,609	1,296,995
以下各方應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		7,720,166	50,176,310
非控股權益		1,845,553	3,442,596
		9,565,719	53,618,906
每股盈利／(虧損)			
— 基本及攤薄(每股港仙)	13	0.31	(0.07)

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一六年 港元	二零一五年 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	194,697,115	192,136,997
投資物業	16	168,596,836	142,642,525
預付租賃付款	17	74,843,367	72,397,016
於一家聯營公司之投資	18	33,125,020	–
工程預付款	19	98,293,536	–
收購土地按金	20	5,825,446	10,956,600
已付有關收購一家聯營公司之按金		–	1,662,721
非流動資產總額		575,381,320	419,795,859
流動資產			
酒店存貨	21	95,653	103,619
貿易及其他應收款項	22	4,046,785	8,081,901
現金及現金等價物	23	187,600,277	325,996,570
流動資產總額		191,742,715	334,182,090
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	19,043,712	31,029,543
融資租賃承擔	25	175,524	–
應付非控股權益款項	26	8,464,814	21,379,555
應付一家關聯公司款項	26	50,000,000	–
應付一名董事款項	26	7,707,457	29,500,000
計息銀行借款	27	73,425,196	58,572,830
稅項撥備		1,040,461	377,337
衍生金融工具	28	–	209,934
流動負債總額		159,857,164	141,069,199
流動資產淨值		31,885,551	193,112,891
資產總值減流動負債		607,266,871	612,908,750

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

		於十二月三十一日	
	附註	二零一六年 港元	二零一五年 港元
非流動負債			
融資租賃承擔	25	264,319	—
計息銀行借款	27	123,273,608	143,160,547
遞延稅項負債	29	16,728,619	11,559,366
可換股債券	30	15,478,362	13,653,792
非流動負債總額		<u>155,744,908</u>	<u>168,373,705</u>
資產淨值		<u>451,521,963</u>	444,535,045
權益			
股本	31	3,490,000	3,490,000
儲備		<u>442,508,678</u>	<u>432,774,276</u>
非控股權益		445,998,678	436,264,276
		<u>5,523,285</u>	<u>8,270,769</u>
權益總額		<u>451,521,963</u>	<u>444,535,045</u>

代表董事會

顏奕

拿督蕭柏濤

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	酒店物業			可換股		總計	非控股權益	權益總額
			重估儲備	其他儲備	換算儲備	債券儲備	保留盈利			
港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	
	(附註a)	(附註b)	(附註c)	(附註d)	(附註e)					
於二零一五年一月一日	2,800,000	107,645,695	-	15	(14,110,972)	-	52,888,425	149,223,163	4,655,739	153,878,902
年內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(1,979,068)	(1,979,068)	3,276,063	1,296,995
其他全面收入										
— 重估物業之收益	-	-	76,818,222	-	-	-	-	76,818,222	-	76,818,222
— 有關重估物業收益之稅項開支	-	-	(13,059,098)	-	-	-	-	(13,059,098)	-	(13,059,098)
— 換算外國業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(11,603,746)	-	-	(11,603,746)	166,533	(11,437,213)
年內全面收入總額	-	-	63,759,124	-	(11,603,746)	-	(1,979,068)	50,176,310	3,442,596	53,618,906
已發行股份	690,000	227,010,000	-	-	-	-	-	227,700,000	-	227,700,000
股份發行開支	-	(1,533,446)	-	-	-	-	-	(1,533,446)	-	(1,533,446)
發行予一家附屬公司之非控股權益之股份	-	-	-	-	-	-	-	-	172,434	172,434
發行可換股債券	-	-	-	-	-	10,698,249	-	10,698,249	-	10,698,249
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	3,490,000	333,122,249	63,759,124	15	(25,714,718)	10,698,249	50,909,357	436,264,276	8,270,769	444,535,045
年內溢利	-	-	-	-	-	-	10,675,733	10,675,733	1,262,876	11,938,609
其他全面收入										
— 重估物業之收益	-	-	1,861,599	-	-	-	-	1,861,599	-	1,861,599
— 有關重估物業收益之稅項開支	-	-	(316,472)	-	-	-	-	(316,472)	-	(316,472)
— 應佔一家聯營公司其他全面收益	-	-	595,145	-	-	-	-	595,145	-	595,145
— 換算外國業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(4,596,547)	-	-	(4,596,547)	1,220,528	(3,376,019)
— 功能貨幣變動之影響	-	-	-	-	260,862	-	(760,154)	(499,292)	(637,851)	(1,137,143)
年內全面收入總額	-	-	2,140,272	-	(4,335,685)	-	9,915,579	7,720,166	1,845,553	9,565,719
收購附屬公司之額外權益	-	-	-	2,014,236	-	-	-	2,014,236	(4,593,037)	(2,578,801)
於二零一六年十二月三十一日	3,490,000	333,122,249	65,899,396	2,014,251	(30,050,403)	10,698,249	60,824,936	445,998,678	5,523,285	451,521,963



綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

附註：

- a. 本集團之股份溢價賬指按溢價發行股份所產生之溢價。
- b. 酒店物業重估儲備指重估本集團及聯營公司酒店樓宇（投資物業除外）所產生之收益。
- c. 本集團其他儲備指本公司已發行股份面值與根據於二零一四年六月二十日生效的集團重組所收購附屬公司已發行股本面值總額之間的差額。其他儲備亦產生自收購附屬公司之額外權益（指代價公平值與所收購之附屬公司額外權益應佔資產淨值賬面值之間的差額）。
- d. 匯兌儲備包括換算功能貨幣有別於本集團呈列貨幣的海外經營業務的財務報表時所產生的全部匯兌差額。
- e. 發行可換股債券之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之選擇權）有關之金額。

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 港元	二零一五年 港元
經營活動所得現金流量			
除所得稅(開支)／抵免前溢利		17,654,559	273,810
就下列各項作出調整：			
財務成本	9	9,353,084	6,277,119
利息收入	8	(793,998)	(83,045)
物業、廠房及設備折舊	10	11,269,435	11,999,748
投資物業公平值變動收益	10	(20,649,800)	(14,889,738)
衍生金融工具公平值收益	10	(25,045)	(274,571)
壞賬撇銷	10	27,029	–
預付租賃付款攤銷	10	1,436,369	1,437,461
應佔一家聯營公司業績	18	(6,554,223)	–
		11,717,410	4,740,784
酒店存貨減少		5,683	60,571
貿易及其他應收款項減少		3,843,651	1,437,344
貿易及其他應付款項(減少)／增加		(5,523,520)	1,958,485
應收一名董事款項減少		–	776,037
經營所得現金		10,043,224	8,973,221
退還／(已付)所得稅		95,558	(4,706,564)
經營活動所得現金流量淨額		10,138,782	4,266,657
投資活動所得現金流量			
結算衍生金融工具	28	(174,392)	(2,003,101)
收購土地已付按金		(5,719,888)	(10,956,600)
工程預付款項		(96,665,268)	–
已收利息		793,998	83,045
購買物業、廠房及設備付款		(24,454,047)	(32,950,811)
投資一家聯營公司		(24,664,299)	–
收購一家聯營公司已付按金		–	(1,662,721)
投資活動所用現金淨額		(150,883,896)	(47,490,188)

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

附註	二零一六年 港元	二零一五年 港元
融資活動所得現金流量		
發行股份所得款項淨額	-	226,166,554
收購附屬公司之額外權益	(2,578,801)	-
向一家附屬公司的非控股權益 發行普通股的所得款項	-	172,434
發行可換股債券所得款項淨額	-	24,201,748
應付一名董事款項(減少)/增加	(21,796,620)	29,500,000
償還融資租賃負債	(103,484)	-
借款的所得款項	13,717,237	20,126,141
償還借款	(28,207,798)	(19,291,261)
應付關聯公司款項增加	50,000,000	-
應付非控股權益款項(減少)/增加	(12,841,428)	150,164
已付利息	(8,153,125)	(6,126,615)
	(9,964,019)	274,899,165
融資活動(所用)/所得現金淨額	(9,964,019)	274,899,165
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(150,709,133)	231,675,634
年初現金及現金等價物	325,996,570	102,476,136
匯率變動對現金及現金等價物的影響	(849,977)	(8,155,200)
年末現金及現金等價物	174,437,460	325,996,570
現金及現金等價物結餘分析：		
手頭現金及銀行結餘	23 187,600,277	325,996,570
銀行透支	(13,162,817)	-
	174,437,460	325,996,570

主要非現金交易

於二零一六年十二月三十一日，本集團就添置之物業、廠房及設備錄得應付工程承建商之工程費12,200,587港元(二零一五年：22,180,952港元)。

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。

本公司之普通股（「股份」）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綜合財務報表附註37。

綜合財務報表已於二零一七年三月三十一日獲本公司董事會批准及授權刊發。

2. 採納國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）

(a) 採納新訂／經修訂國際財務報告準則－於二零一六年一月一日生效

國際財務報告準則（修訂本）	二零一二年至二零一四年週期之年度改進
國際會計準則第1號之修訂本	披露計劃
國際會計準則第16號及	釐清可接受之折舊及攤銷方法
國際會計準則第38號之修訂本	
國際會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表之權益法
國際財務報告準則第10號、	投資實體：應用綜合豁免
國際財務報告準則第12號及	
國際會計準則第28號之修訂本	

於本年度內，本集團首次採納上述與本集團於二零一六年一月一日起年度期間之財務報表有關且具影響力之新訂／經修訂國際會計準則及修訂本。採納該等新訂／經修訂國際會計準則修訂本對本集團之財務報表概無重大影響。

2. 採納國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

(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7號之修訂本	披露計劃 ¹
國際會計準則第12號之修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹
國際財務報告準則第9號	金融工具 ²
國際財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入 ²
國際財務報告準則第15號之修訂本	來自客戶合約之收入 ²
國際財務報告準則第16號	租賃 ³
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注入 ⁴

¹ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 該等修訂本原擬於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。該生效日期現已被延後／解除，惟仍可繼續申請提早應用該等修訂。

國際會計準則第7號之修訂本 – 披露計劃

有關修訂本引入額外披露事項，令財務報表使用者能評估因融資活動所造成之負債變動。

國際會計準則第12號之修訂本 – 就未變現虧損確認遞延稅項資產

該等修訂有關確認遞延稅項資產及澄清若干必要考慮因素，包括如何就與以公平值計量的債務工具相關的遞延稅項資產入賬。

2. 採納國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（續）

(b) 已頒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－金融工具

國際財務報告準則第9號引入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。

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： 分配交易價格至各履約責任
- 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。

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15號之修訂本－來自客戶合約之收入

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

國際財務報告準則第16號－租賃

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

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

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

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

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

董事預期，應用該等新準則將不會對本集團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上市規則創業板證券上市規則之適用披露規定及香港法例第622章香港公司條例之披露規定。

(b) 計量基準

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，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）。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。

(c) 會計政策之變動

於過往年度，本集團之樓宇乃按成本減累計折舊及減值虧損於綜合財務狀況表列賬。根據國際會計準則第16號物業、廠房及設備，租賃土地及樓宇於初步確認後可採用成本模型或重估模型入賬。董事於年內重新評估此項會計政策之合適性，並認為採用國際會計準則第16號項下之重估模型，會使綜合財務報表在有關本集團業績及財務狀況方面提供更適當及更相關之資料。因此，本集團已更改其對樓宇採用之會計政策，以符合國際會計準則第16號項下之重估模式，自二零一五年六月三十日起生效。樓宇往後將按由成本模型更改為重估模型之會計政策變動入賬。

(d) 功能貨幣之變動

印尼附屬公司將其功能貨幣由新加坡元（「新加坡元」）變更為印尼盾（「印尼盾」），自二零一六年一月一日起生效，以反映相關交易之目前及未來經濟實質情況及該等附屬公司之狀況。由於租金收入合約屆滿，就經營活動而言，印尼盾對該等附屬公司之影響日益加大，此乃促使變更功能貨幣。於過往年度，附屬公司與其客戶之交易以新加坡元計值。

功能貨幣變更為印尼盾之影響未來適用於簡明綜合財務報表。於二零一六年一月一日，本集團按照匯率將所有項目換算為新的功能貨幣。

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。

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

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

4. 重大會計政策概要（續）

(b) 附屬公司

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

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

(c) 聯營公司

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

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

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

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

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

4. 重大會計政策概要 (續)

(d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本值或重估值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

在建工程按成本減減值虧損列賬。成本包括建築之直接成本及於建築及安裝期內撥充資本之借貸成本。當絕大部份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。

4. 重大會計政策概要（續）

(d) 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。

因重估而增加之價值確認於其他全面收益，並於物業重估儲備項下之權益內累計。因重估而減少之價值首先與之前就同一物業之估值增加對銷，其後確認於損益。往後之任何增加確認於損益，以先前扣除之金額為限，其後以物業重估儲備為限。

出售後，就先前估值已變現之重估儲備有關部份由物業重估儲備撥入保留溢利。

(e) 投資物業

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

(f) 預付土地租賃款項

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

4. 重大會計政策概要 (續)

(g) 租賃

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

本集團作為出租人

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

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

本集團作為承租人

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

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

4. 重大會計政策概要（續）

(h) 資產減值（金融資產除外）

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

- 物業、廠房及設備；
- 根據經營租約持作自用租賃土地之權益；
- 於附屬公司投資；及
- 於一家聯營公司的投資。

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。

使用價值基於預期源自資產之估計未來現金流量，採用反映目前市場對金錢時間價值之評估及該資產特有風險之稅前貼現率貼現至其現值。

4. 重大會計政策概要 (續)

(i) 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)

(i) 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、計息銀行借款及應付融資租賃）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。

香港法例第622章香港公司條例於二零一四年三月三日生效。根據該條例，本公司股份並無面值。於二零一四年三月三日或之後就發行股份已收或應收之代價入賬為股本。該條例第148條及第149條項下容許之佣金及開支則自股本扣除。

4. 重大會計政策概要 (續)

(i) 金融工具 (續)

(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、被取消或已屆滿時，終止確認金融負債。

(j) 存貨

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

(k) 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。

4. 重大會計政策概要 (續)

(I) 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、聯營公司的投資產生的應課稅暫時差額予以確認，惟本集團能夠控制暫時差額的撥回，且暫時差額於可見將來可能不會撥回的情況除外。

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

4. 重大會計政策概要 (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。

綜合財務報表附註

4. 重大會計政策概要（續）

(n) 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）。

(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。

(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) 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。

4. 重大主要會計政策概要 (續)

(r) 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按僱員基本薪金某個百分比作出，並於履行相關服務期間內確認為開支。本集團之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。

(s) 僱員休假權利

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

(t) 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。

4. 重大主要會計政策概要（續）

(t) 關聯方（續）

(b) 倘出現下列情況，則實體被視為與本集團有關聯：

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

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

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

4. 重大會計政策概要 (續)

(u) 可換股債券

可換股債券包含負債及權益部分

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

於初步確認時，負債部分之公平值採用類似的不可換股債務當時之市場利率釐定。可換股債券之公平值與指定為負債部分之公平值之差額，即持有人將貸款票據轉換為股票之轉換權，乃計入權益（可換股債券權益儲備）。

於往後期間，可換股債券之負債部分採用實際利息法按攤銷成本列賬。權益部分（以轉換負債部分為本公司普通股之選擇權代表）將保留於可換股債券權益儲備，直至內含的選擇權被行使（在此情況下，可換股債券權益儲備所列之結餘將轉撥至股本及股份溢價）。倘選擇權於屆滿日期仍未被行使，則可換股債券權益儲備所列之結餘將撥入保留盈利。選擇權被轉換或屆滿時不確認任何收益或虧損。

與發行可換股債券有關之交易成本按所得款項之配置比例分配至負債及權益部分。與權益部分有關之交易成本直接自權益扣除。與負債部分有關之交易成本計入負債部分之賬面值內，並採用實際利息法於可換股債券之年期內攤銷。

5. 重大會計判斷及估計

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

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

(a) 物業、廠房及設備的可使用年期

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

(b) 所得稅及遞延稅項撥備的估計

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

(c) 貿易應收款項減值撥備

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

5. 重大會計判斷及估計（續）

(d) 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15）；
- 投資物業（附註16）；及
- 衍生金融工具（附註28）

有關上述項目的公平值計量之進一步資料，請參閱附註38。

(e) 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。

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。本集團擁有兩個可報告分部。以下概述本集團各可報告及經營分部之業務：

- 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。集中管理費用由於並無納入主要營運決策人用於評估分部表現之分部業績計量，故並無分配至經營分部。

以下為按可報告分部作出的本集團年內收入及業績之分析：

分部收入及業績

	新加坡 港元	印尼 港元	總計 港元
截至二零一六年十二月三十一日止年度			
外部收入	52,336,912	—	52,336,912
分部溢利	848,304	20,461,099	21,309,403
公司收入			
— 其他			845,180
集中管理費用			(11,079,292)
衍生金融負債公平值收益			25,045
應佔一家聯營公司業績			6,554,223
除所得稅開支前溢利			17,654,559

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
截至二零一五年十二月三十一日止年度			
外部收入	38,575,759	3,385,380	41,961,139
分部 (虧損) / 溢利	(10,444,247)	18,119,127	7,674,880
公司收入			
— 其他			51,579
集中管理費用			(7,727,220)
衍生金融工具公平值收益			274,571
除所得稅抵免前溢利			273,810

分部業績指不計算公司收入分配下由各分部賺取的溢利 / (虧損)，包括其他收入、衍生金融工具公平值收益、應佔一家聯營公司業績及集中管理費用。集中管理費用主要包括法律及專業費用、公司員工成本及租金開支。此乃向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

除已付有關收購一家聯營公司之按金、於一家聯營公司之投資、法律及專業費預付款、公司之物業、廠房及設備及現金及現金等價物外，所有資產均分配至可呈報分部。

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
新加坡	263,287,482	272,083,776
印尼	281,972,355	153,599,126
分部資產總額	545,259,837	425,682,902
未分配	221,864,198	328,295,047
綜合資產	767,124,035	753,977,949

分部負債

除企業開支之應計費用、應付關聯公司款項、應付一名董事款項、衍生金融工具及可換股債券外，所有負債均分配至可呈報分部。

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
新加坡	222,471,701	229,579,420
印尼	15,707,388	21,395,420
分部負債總額	238,179,089	250,974,840
未分配	77,422,983	58,468,064
綜合負債	315,602,072	309,442,904

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	未分配 港元	總額 港元
截至二零一六年十二月三十一日 止年度				
添置物業、廠房及設備	12,474,375	3,856,657	–	16,331,032
物業、廠房及設備折舊	(11,168,210)	–	(101,225)	(11,269,435)
預付租賃付款增加	–	5,481,732	–	5,481,732
預付租賃付款攤銷	(1,436,369)	–	–	(1,436,369)
投資物業公平值變動收益	–	20,649,800	–	20,649,800
添置投資物業	–	11,037,554	–	11,037,554
利息收入	–	1,092	792,906	793,998
利息開支	(7,868,125)	–	(1,484,959)	(9,353,084)

計量分部業績或分部資產時計入的金額：

	新加坡 港元	印尼 港元	未分配 港元	總額 港元
截至二零一五年十二月三十一日 止年度				
添置物業、廠房及設備	54,646,439	–	485,324	55,131,763
物業、廠房及設備折舊	(11,945,123)	–	(54,625)	(11,999,748)
預付租賃付款攤銷	(1,437,461)	–	–	(1,437,461)
投資物業公平值變動收益	–	14,889,738	–	14,889,738
利息收入	34,390	–	48,655	83,045
利息開支	(6,126,615)	–	(150,504)	(6,277,119)

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	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
新加坡	259,933,673	264,082,513
印尼	281,972,353	153,599,126
未分配	33,475,294	2,114,220
	575,381,320	419,795,859

(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

本集團的收入分析主要指酒店經營的收入及來自投資物業的租金收入總額。收入分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
酒店客房	43,729,287	30,542,602
餐飲	1,297,629	2,950,175
酒店物業的租金收入	6,228,176	3,805,276
投資物業的租金收入	–	3,385,380
其他 (附註)	1,081,820	1,277,706
	52,336,912	41,961,139

附註：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	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
政府補助(附註)	779,235	242,046
來自銀行存款的利息收入	793,998	83,045
其他	214,318	383,493
	1,787,551	708,584

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

9. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
銀行借款的利息(附註)	7,108,931	5,866,408
銀行透支利息	743,687	260,207
關聯方之貸款利息	285,000	–
融資租賃利息	15,507	–
可換股債券(附註30)	1,827,092	150,504
減：資本化金額	(627,133)	–
	9,353,084	6,277,119

附註：有關分析列示銀行借款的財務成本，包括含有協定計劃償還日期及按要求償還條款的定期貸款。

綜合財務報表附註

10. 除所得稅（開支）／抵免前溢利

本集團的除所得稅抵免／（開支）前溢利乃經扣除／（計入）下列項目：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
員工成本（不包括董事酬金（附註11a））		
工資及薪金	11,237,535	12,311,550
短期非貨幣福利	944,523	1,028,580
界定供款計劃供款	1,743,598	1,757,556
	13,925,656	15,097,686
物業、廠房及設備折舊（計入行政開支）		
— 自有	11,181,228	11,999,748
— 根據融資租賃持有	88,207	—
	11,269,435	11,999,748
預付租賃付款攤銷（計入行政開支）	1,436,369	1,437,461
投資物業的公平值變動收益	(20,649,800)	(14,889,738)
衍生金融工具公平值收益	(25,045)	(274,571)
核數師酬金	870,000	562,000
已撇銷壞賬	27,029	—
法律及專業費用	5,827,306	3,621,620
新加坡物業稅	2,461,558	2,463,428

11. 董事酬金及五名最高薪酬人士

(a) 董事酬金

	截至二零一六年十二月三十一日止年度											
	蕭柏濤 港元	陳長征 港元	黃曄 港元	顏奕 港元	顏奕萍 港元	湯木清 港元	陳素權 港元	黎瀛洲 港元	封曉瑛 港元	盧念祖 港元	劉天凜 港元	總計 港元
	(附註c)											
袍金	-	-	-	-	-	180,000	180,000	180,000	-	180,000	-	720,000
薪金、津貼及 實物利益	- 1,099,410	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 1,099,410
界定供款計劃供款	- 98,101	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 98,101
總計	- 1,197,511	-	-	-	-	180,000	180,000	180,000	-	180,000	-	- 1,917,511

	截至二零一五年十二月三十一日止年度											
	蕭柏濤 港元	陳長征 港元	黃曄 港元	顏奕 港元	顏奕萍 港元	湯木清 港元	陳素權 港元	黎瀛洲 港元	封曉瑛 港元	盧念祖 港元	劉天凜 港元	總計 港元
	(附註a) (附註a) (附註b)											
袍金	-	-	-	-	-	180,000	180,000	180,000	-	15,000	-	555,000
薪金、津貼及 實物利益	- 1,366,418	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 1,366,418
界定供款計劃供款	- 71,939	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- 71,939
總計	- 1,438,357	-	-	-	-	180,000	180,000	180,000	-	15,000	-	- 1,993,357

附註：

- 封曉瑛女士及盧念祖先生於二零一五年十一月三十日獲委任。
- 劉天凜先生於二零一五年十二月七日獲委任。
- 黃曄先生於二零一六年三月二日辭任。

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

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

截至二零一六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（二零一五年：一名董事），其薪酬於附註11(a)中反映。截至二零一六年十二月三十一日止年度，餘下四名（二零一五年：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	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
薪金、津貼及實物利益	1,930,486	1,552,349
界定供款計劃供款	97,977	138,914
	2,028,463	1,691,263

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	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
零至1,000,000港元	4	3
1,000,001港元至1,500,000港元	-	1
	4	4

於截至二零一六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（二零一五年：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（二零一五年：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	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
零至1,000,000港元	3	3

12. 所得稅（開支）／抵免

由於本集團於本年度並無在香港產生任何應課稅溢利（二零一五年：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%（二零一五年：17%）的稅率計提新加坡企業所得稅。

位於印尼的附屬公司須就其應課稅溢利按印尼有關所得稅務規則及規例釐定之稅率25%納稅（二零一五年：總租金收入10%及應課稅溢利25%）。

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

於綜合全面收益表內的稅項金額指：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
即期－新加坡企業所得稅		
－ 年內稅項	(575,822)	(211,485)
－ 過往年度超額撥備	22,322	—
即期－印尼企業所得稅		
－ 年內稅項	—	(338,538)
	(553,500)	(550,023)
遞延稅項（附註29）		
－ 本年度	(5,162,450)	1,573,208
所得稅（開支）／抵免總額	(5,715,950)	1,023,185

綜合財務報表附註

12. 所得稅（開支）／抵免（續）

年內的所得稅（開支）／抵免與綜合全面收益表內之除所得稅（開支）／抵免前溢利的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
除所得稅（開支）／抵免前溢利	17,654,559	273,810
按17%的新加坡企業所得稅稅率計算的稅項	(3,001,275)	(46,548)
附屬公司於其他司法權區經營之稅率不同之影響	(1,670,319)	1,208,708
不可扣稅開支的稅務影響	(2,449,361)	(516,401)
毋須課稅收入的稅務影響	179,147	76,313
應佔一家聯營公司溢利的稅務影響	1,114,218	–
稅務寬免的影響	609,357	375,044
並未確認可扣減暫時差額之稅項影響	1,421,195	1,091,136
並未確認稅項虧損之稅項影響	(1,941,234)	(1,165,067)
過往年度超額撥備	22,322	–
所得稅（開支）／抵免	(5,715,950)	1,023,185

因未來溢利流的可預測性，故並未就未使用稅項虧損22,337,700港元（二零一五年：10,918,676港元）確認遞延稅項。未使用稅項虧損可無限期結轉。

13. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)乃按以下數據計算得出：

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
盈利／(虧損)		
計算每股基本盈利所用之盈利／(虧損)	10,675,733	(1,979,068)
股份數目		
計算每股基本盈利所用之普通股加權平均數	3,490,000,000	2,860,493,151

截至二零一六年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。計算每股攤薄盈利並無假設本公司尚未行使之可換股債券獲轉換，原因是假設轉換會導致每股盈利增加。(二零一五年：每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。計算每股攤薄虧損並無假設本公司尚未行使之可換股債券獲轉換，原因是假設轉換會導致每股虧損減少。)

14. 股息

董事建議不派付截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息(二零一五年：無)。

綜合財務報表附註

15. 物業、廠房及設備

	樓宇 港元	租賃 物業裝修 港元	計算機設備 港元	傢具、 固定裝置 及設備 港元	汽車 港元	在建工程 港元	總計 港元
成本							
於二零一五年一月一日	71,641,356	34,290,363	2,884,463	13,980,832	1,159,495	-	123,956,509
添置	-	49,192,571	799,028	4,607,673	-	532,491	55,131,763
年內撇銷	(7,783,306)	(7,839,897)	-	(4,657,831)	-	-	(20,281,034)
重估產生之盈餘	68,475,372	-	-	-	-	-	68,475,372
匯兌差額	(6,606,437)	(2,209,465)	(179,766)	(895,689)	(74,709)	-	(9,966,066)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	125,726,985	73,433,572	3,503,725	13,034,985	1,084,786	532,491	217,316,544
添置	-	5,449,383	205,754	5,699,832	1,058,515	3,917,548	16,331,032
轉撥	-	608,906	-	-	-	(608,906)	-
重估產生之調整	(659,648)	-	-	-	-	-	(659,648)
匯兌差額	(2,725,840)	(1,902,605)	(179,535)	(625,079)	(76,355)	15,524	(5,493,890)
於二零一六年十二月三十一日	122,341,497	77,589,256	3,529,944	18,109,738	2,066,946	3,856,657	227,494,038
累計折舊							
於二零一五年一月一日	12,375,012	17,298,362	2,552,994	11,780,573	777,705	-	44,784,646
年內折舊支出	4,434,927	5,435,448	174,161	1,881,354	73,858	-	11,999,748
出售	(7,783,306)	(7,839,897)	-	(4,657,831)	-	-	(20,281,034)
重估撇回	(8,342,850)	-	-	-	-	-	(8,342,850)
匯兌差額	(683,783)	(1,271,313)	(163,472)	(809,602)	(52,793)	-	(2,980,963)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	-	13,622,600	2,563,683	8,194,494	798,770	-	25,179,547
年內折舊支出	2,521,247	6,516,995	279,076	1,800,937	151,180	-	11,269,435
重估撇回	(2,396,073)	-	-	-	-	-	(2,396,073)
匯兌差額	(125,174)	(617,777)	(162,550)	(325,979)	(24,506)	-	(1,255,986)
於二零一六年十二月三十一日	-	19,521,818	2,680,209	9,669,452	925,444	-	32,796,923
賬面淨值							
於二零一五年十二月三十一日	125,726,985	59,810,972	940,042	4,840,491	286,016	532,491	192,136,997
於二零一六年十二月三十一日	122,341,497	58,067,438	849,735	8,440,286	1,141,502	3,856,657	194,697,115

15. 物業、廠房及設備（續）

於二零一六年十二月三十一日，在建工程包括建設度假村及設施的所有相關成本。累計成本將於完成後轉撥至適當的物業及設備。

於二零一六年十二月三十一日，艾華迪評估諮詢有限公司（為合資格專業估值師，與本集團並無關連，持有認可及相關資格，具有近期對被評值物業、廠房及設備之地點及類別進行估值之經驗）對本集團之樓宇進行估值。1,861,599港元（二零一五年：76,818,222港元）之重估盈餘於扣除相關的遞延所得稅316,472港元（二零一五年：13,059,098港元）後，計入酒店物業重估儲備之金額約為1,545,127港元（二零一五年：63,759,124港元）。倘樓宇並無接受重估，則於二零一六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49,053,770港元（二零一五年：51,141,555港元）。

估計本集團樓宇之公平值時，樓宇之最高及最佳用途為其當前用途。下表提供有關此等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三級之公平值等級。

元素	公平值等級	估值方法及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平值之關係
樓宇	第三級	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、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，從而得到本集團樓宇的估計公平值。

本集團位於新加坡共和國的樓宇按長期租約持有。

綜合財務報表附註

15. 物業、廠房及設備（續）

於二零一六年十二月三十一日，賬面淨值約為180,109,280港元（二零一五年：185,537,957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27）。

本集團賬面值為922,133港元（二零一五年：無）的汽車為融資租賃項下所收購的資產（附註25）。

16. 投資物業

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
於一月一日（第三級經常性公平值）	142,642,525	137,012,996
自收購土地按金轉入	11,037,554	—
轉撥至預付租賃付款（附註17）	(5,481,732)	—
公平值變動（附註10）	20,649,800	14,889,738
匯兌差額	(251,311)	(9,260,209)
	168,596,836	142,642,525
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
租金收入（附註7）	—	3,385,380
年內並無賺取租金收入之投資物業所產生之直接經營開支	—	(18,884)
	—	3,366,496

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無有關未來維修及保養之未撥備合約承擔（二零一五年：無）。

於二零一六年及二零一五年十二月三十一日，本集團投資物業的公平值乃按獨立合資格專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司所作出的估值計算得出。該估值師與本集團並無關聯，彼等擁有相關專業資格及所估值投資物業所在地區及類別的近期專業經驗。投資物業之公平值變動確認於綜合全面收益表之「投資物業公平值變動收益」一項。

由於本年度完成收購土地，若干地塊轉撥至投資物業。閒置地塊之估值乃按直接比較法釐定。

16. 投資物業（續）

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

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

範圍

240港元至365港元

對有關物業的公平值進行估值時，該物業的最優及最佳用途為其目前所作之用途。截至二零一六年十二月三十一日止年度，於公平值等級的第一級、第二級及第三級之間並無轉撥（二零一五年：無）。董事估計，於截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，主要輸入數據之合理潛在變動對於投資物業公平值的影響甚微。

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

17. 預付租賃付款

本集團於土地使用權的權益指預付經營租賃付款，其賬面淨值的變動分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
於一月一日	72,397,016	78,874,387
轉撥自投資物業（附註16）	5,481,732	—
攤銷（附註10）	(1,436,369)	(1,437,461)
匯兌差額	(1,599,012)	(5,039,910)
於十二月三十一日	74,843,367	72,397,016

預付租賃付款指(i)就收購一家位於新加坡共和國的經濟型酒店的開發及經營權而向新加坡旅遊局預付的款項；(ii)就租賃本集團樓宇間的橋梁所佔用的空間而向新加坡旅遊局預付的款項。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；及(iii)位於印尼民丹島之土地。該權利隨政府租約於二零一四年六月屆滿而終止，而本集團擁有延長再多20年的選擇權。

根據管理層於二零一六年九月一日批准的業務開發計劃，本集團已釐定土地的擬定用途，用作其本身營運之酒店開發。該等土地已按其各自於轉撥時之公平值重新計量。

綜合財務報表附註

18. 於一家聯營公司的投資

	於十二月三十一日 二零一六年 港元
應佔一家聯營公司資產淨值	28,579,386
商譽	4,545,634
	33,125,020

於二零一六年十二月三十一日，有關主要集團公司於聯營公司權益的詳情如下：

公司名稱	註冊成立地點	本集團持有擁有 權權益的比例		主要業務及經營地點
		直接 %	間接 %	
珠海市康明德企業管理服務有限公司	中華人民共和國 (「中國」)	42.3	–	於中國投資控股及提供酒店管理服務
廣西德天旅遊發展集團有限公司	中國	–	40.02	於中國提供景點及瀑布觀光旅遊、酒店住宿及餐飲服務
大新明仕旅遊發展有限公司	中國	–	39.53	於中國提供景點及竹筏冒險觀光旅遊、酒店住宿及餐飲服務
南寧明仕旅遊諮詢有限公司	中國	–	40.02	於中國無活動
大新縣德天旅行社有限責任公司	中國	–	40.02	於中國的旅行社
大新民宿酒店管理有限公司	中國	–	40.02	於中國經營酒店
廣西真牛電子科技有限公司	中國	–	40.02	於中國提供旅行服務

18. 於一家聯營公司的投資（續）

有關聯營公司的財務資料概要（經任何會計政策差異調整後）披露如下：

	於十二月三十一日 二零一六年 港元
非流動資產	<u>123,367,380</u>
流動資產	<u>55,580,480</u>
流動負債	<u>99,688,415</u>
非流動負債	<u>8,041,515</u>
資產淨值	<u>71,217,930</u>
非控股權益	<u>2,184,615</u>
其他對賬項目	<u>1,469,755</u>
本集團應佔一家聯營公司資產淨值（不包括非控股權益及其他對賬項目）	<u>28,579,386</u>
上述賬目包括下列各項：	
— 現金及現金等價物	4,785,168
— 流動金融負債（不包括貿易及其他應付款項）	38,274,365
— 非流動負債（不包括其他應付款項及撥備）	<u>8,041,515</u>

綜合財務報表附註

18. 於一家聯營公司的投資（續）

	二零一六年 七月十四日 (收購日期)至 二零一六年 十二月三十一日期間 港元
收入	<u>74,968,141</u>
期內溢利	<u>16,717,733</u>
非控股權益應佔溢利	<u>1,223,116</u>
上述賬目包括下列各項：	
－ 折舊及攤銷	5,404,524
－ 利息收入	369,162
－ 利息開支	434,348
－ 所得稅開支	<u>5,302,075</u>
期內本集團應佔聯營公司的業績（不包括非控股權益）	<u>6,554,223</u>

19. 預付工程付款

於二零一六年十二月三十一日，工程預付款項與印尼民丹島發展相關的工程合約預付款項有關。

20. 收購土地的按金

該款項指根據買賣協議就收購位於印尼民丹島的土地向獨立第三方支付之代價。

21. 酒店存貨

酒店存貨包括餐飲及其他消費品。

22. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
貿易應收款項 (附註a)	1,988,722	2,163,526
預付款項	866,552	757,336
按金 (附註b)	877,283	4,965,856
其他應收款項	314,228	195,183
	4,046,785	8,081,901

附註：

- 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。
- 於二零一五年十二月三十一日，結餘包括酒店翻新工程按金3,999,246港元。

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

於報告期末按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
即日至30日	1,438,468	1,086,931
31日至60日	414,600	572,880
61日至90日	47,698	213,449
超過90日	87,956	290,266
	1,988,722	2,163,526

綜合財務報表附註

22. 貿易及其他應收款項（續）

於報告期末已扣除減值虧損的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
既未逾期亦無減值	1,438,468	1,659,811
逾期1個月內	414,600	213,449
逾期1至3個月	84,488	200,373
逾期3個月至12個月	40,516	79,004
逾期1年以上	10,650	10,889
	1,988,722	2,163,526

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。

23. 現金及現金等價物

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
銀行及手頭現金	187,600,277	325,996,570

銀行及手頭現金按新加坡元、印尼盾及港元計值。

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

24. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
貿易應付款項 (附註)	1,029,509	1,265,502
預收款項	59,583	108,586
應計費用及其他應付款項	5,754,033	7,474,503
應付工程款項	12,200,587	22,180,952
	19,043,712	31,029,543

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	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
即日至30日	834,359	956,836
31日至60日	4,931	154,233
超過90日	190,219	154,433
	1,029,509	1,265,502

綜合財務報表附註

25. 融資租賃承擔

本集團出租汽車。由於租期相當於有關資產的估計可使用經濟年期，且本集團通常有權於最低租期結束時以支付面值的方式全額購買資產，故該資產分類為融資租賃。租期為三年。

於二零一六年十二月三十一日，融資租賃應付未來租賃付款如下：

	最低租賃付款 港元	利息 港元	現值 港元
於二零一六年十二月三十一日			
不遲於一年	193,856	18,332	175,524
遲於一年但不遲於五年	274,521	10,202	264,319
	<u>468,377</u>	<u>28,534</u>	<u>439,843</u>

未來租賃付款的現值分析如下：

	二零一六年 港元
流動負債	175,524
非流動負債	<u>264,319</u>
	<u>439,843</u>

於二零一六年十二月三十一日，本集團融資租賃負債承擔的實際利率為5.21%厘（二零一五年：無）的年息計息。

26. 應付非控股權益、一家關聯公司及一名董事款項

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
應付非控股權益款項 (附註a)	8,464,814	21,379,555
應付一家關聯公司款項 (附註b)	50,000,000	–
應付一名董事款項 顏奕先生 (附註c)	7,707,457	29,500,000

附註：

- 應付非控股權益的款項為無抵押、免息，並須按要求償還。
- 應付一家關聯公司的款項為無抵押、以7.3厘的年息計息，並須按要求償還。有關關聯公司為CMI (「CMI Hong Kong」) 的附屬公司，於本公司的持股具有重大影響力。
- 應付一名董事顏奕先生的款項為無抵押、免息，並須按要求償還。顏奕先生於本公司的持股具有重大影響力。

綜合財務報表附註

27. 計息銀行借款

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
即期		
有抵押		
— 銀行透支	13,162,817	—
— 於一年內到期償還的銀行借款	28,113,779	25,703,030
— 含有按要求償還條款的銀行借款	32,148,600	32,869,800
	73,425,196	58,572,830
非即期		
有抵押		
— 於一年後到期償還的銀行借款	123,273,608	143,160,547
	196,698,804	201,733,377

銀行借款按銀行的新加坡元掉期借出利率加1.25厘至2.00厘（二零一五年：1.25厘至2.00厘）的年息計息，實際利率介乎2.38厘至4.16厘（二零一五年：介乎2.08厘至4.04厘）。

本集團的銀行融資及計息銀行借款以下列各項作抵押：

- 抵押本集團於二零一六年十二月三十一日賬面淨值約為180,109,280港元（二零一五年：185,537,957港元）的若干物業、廠房及設備（附註15）；
- 本集團所有資產及承擔的固定及浮動押記；
- 本公司及本公司之附屬公司的公司擔保；及
- 本公司附屬公司經營銀行賬戶的押記。

27. 計息銀行借款（續）

於二零一六年十二月三十一日，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	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
按要求或一年內	73,425,196	58,572,830
一年以上但不超過兩年	26,682,104	25,703,029
兩年以上但不超過五年	71,533,809	71,734,751
五年以上	25,057,695	45,722,767
	196,698,804	201,733,377

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

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

本集團定期監察其有否遵守該等契諾，並認為只要本集團繼續遵守該等規定，銀行將不大可能行使其酌情權要求還款。有關本集團管理流動資金風險的進一步詳情載於附註38。於二零一六年十二月三十一日，概無違反與已提取的融資有關的契諾（二零一五年：無）。

綜合財務報表附註

28. 衍生金融工具

衍生金融工具指本集團持有的利率掉期合約，合約期限為7年，於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	於二零一六年 十二月三十一日 的公平值 港元	於二零一五年 十二月三十一日 的公平值 港元	到期日
1號掉期	2.63%	-	84,852	二零一六年三月十四日
2號掉期	2.63%	-	125,082	二零一六年三月十四日
總計即期部分		-	209,934	

於二零一六年十二月三十一日，所有剩餘合約已到期（二零一五年：尚未完成的利率掉期合約的名義值為132,500,000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。

下表為年內衍生金融工具金額的對賬：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
於一月一日	209,934	2,588,151
年內衍生金融工具的公平值收益 (附註10)	(25,045)	(274,571)
年內結算	(174,392)	(2,003,101)
匯兌差額	(10,497)	(100,545)
於十二月三十一日	-	209,934

29. 遞延稅項負債

已確認遞延稅項資產及遞延稅項負債之詳情及年內變動如下：

	物業重估 港元	投資 物業重估 港元	加速 稅項折舊 港元	稅項虧損 港元	總額 港元
於二零一五年一月一日	-	215,708	219,671	-	435,379
年內自損益扣除／(抵免)	-	1,488,974	-	(3,062,182)	(1,573,208)
自其他全面收入扣除	13,059,098	-	-	-	13,059,098
匯兌差額	(379,578)	(57,177)	(14,154)	89,006	(361,903)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	12,679,520	1,647,505	205,517	(2,973,176)	11,559,366
年內自損益扣除	-	5,162,450	-	-	5,162,450
自其他全面收入扣除	316,472	-	-	-	316,472
匯兌差額	(293,917)	(76,479)	(4,508)	65,235	(309,669)
於二零一六年十二月三十一日	12,702,075	6,733,476	201,009	(2,907,941)	16,728,619

30. 可換股債券

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

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

可換股債券包含負債及權益部分。權益部分計入「可換股債券儲備」項下之權益內。

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

綜合財務報表附註

30. 可換股債券（續）

於二零一五年十一月三十日發行日期確認於綜合財務狀況表內之可換股債券計算如下：

	二零一五年 港元
已發行可換股債券之面值	25,278,000
發行可換股債券後初步確認之權益部分 資本化開支	11,174,000 <u>(475,751)</u>
於十一月三十日可換股債券之權益部分	<u>10,698,249</u>
發行可換股債券後初步確認之負債部分 資本化開支	14,104,000 <u>(600,501)</u>
於十一月三十日可換股債券之負債部分	<u>13,503,499</u>

於報告期末確認於綜合財務狀況表內之可換股債券之負債部分之賬面值如下：

	二零一六年 港元	二零一五年 港元
於一月一日	13,653,792	-
發行可換股債券	-	14,104,000
資本化開支	-	(600,501)
年內實際利率（附註9）	1,827,092	150,504
可換股債券應計利息開支	(2,522)	(211)
於十二月三十一日	<u>15,478,362</u>	<u>13,653,792</u>

可換股債券截至二零一六年十二月三十一日止年度之利息開支乃以實際利息法應用負債部分之實際利率約13.37%（二零一五年：13.37%）計算。

31. 股本

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
法定：		
50,000,000,000股（二零一五年：50,000,000,000股） 每股面值0.001港元（二零一五年：0.001港元）的普通股	50,000,000	50,000,000
已發行及繳足：		
3,490,000,000股（二零一五年：3,490,000,000股） 每股面值0.001港元（二零一五年：0.001港元）的普通股	3,490,000	3,490,000
已發行股本變動如下：		
	二零一六年	二零一五年
	已發行 股份數目	已發行 股份數目
	已發行股本 港元	已發行股本 港元
於一月一日	3,490,000,000	3,490,000
向股東發行股份（附註）	-	690,000,000
於十二月三十一日	3,490,000,000	3,490,000

附註：於二零一五年十月八日，本公司與CMI Hong Kong訂立一份認購協議。於二零一五年十一月三十日，該項認購完成。本公司按認購價每股0.33港元發行690,000,000每股面值0.001港元之認購股份。因此，本公司之已發行股本由2,800,000港元增加至3,490,000港元。認購所得款項淨額超出所發行股本面值（經扣除發行產生之開支）之部分計入股份溢價。本公司擬應用所得款項淨額於發展民丹島項目。

綜合財務報表附註

32. 儲備

本公司年內儲備變動的詳情如下：

	股份溢價 港元	可換股 債券儲備 港元	累計虧損 港元	合計 港元
於二零一五年一月一日	107,645,695	–	(27,861,012)	79,784,683
已發行股份(附註31)	227,010,000	–	–	227,010,000
股份發行開支	(1,533,446)	–	–	(1,533,446)
可換股債券儲備(附註30)	–	10,698,249	–	10,698,249
年度虧損及年度全面收入總額	–	–	(12,208,352)	(12,208,352)
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日	333,122,249	10,698,249	(40,069,364)	303,751,134
年內虧損及年內全面收入總額	–	–	(14,251,467)	(14,251,467)
於二零一六年十二月三十一日	333,122,249	10,698,249	(54,320,831)	289,499,667

33. 關聯方交易

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

關聯方名稱	交易性質	截至十二月三十一日止年度	
		二零一六年 港元	二零一五年 港元
中國民生金融控股有限公司 關聯公司	利息開支 (附註a)	190,000	—
中民財富控股有限公司 關聯公司	利息開支 (附註a)	95,000	—
Tjiagus Thamrin先生 非控股權益	租金收入 (附註b)	—	3,385,380

附註：

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

綜合財務報表附註

33. 關聯方交易（續）

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
薪金、津貼及實物利益	3,070,646	2,377,953
向界定供款計劃供款	171,647	139,676
	3,242,293	2,517,629

(iii) 與關聯方的結餘詳情於綜合財務報表附註26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，亦無於截至二零一六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（二零一五年：無）。

(iv) 截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團收購附屬公司PT Hang Huo Investment的額外12%已繳足股本及該附屬公司向非控股權益結欠的貸款，代價為2,820,000新加坡元。

34. 經營租賃安排

作為承租人

於二零一六年十二月三十一日，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	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
一年內	469,739	1,070,902
第二至第五年（包括首尾兩年）	-	469,739
	469,739	1,540,641

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團確認的最低租賃付款為1,211,502港元（二零一五年：803,355港元）。

作為出租人

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

本集團根據經營租賃安排出租若干投資物業，二零一五年租期為1.5年。租約條款一般亦要求租戶支付押金。

於二零一六年十二月三十一日，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	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
一年內	3,293,701	2,496,736
第二至第五年（包括首尾兩年）	345,576	299,582
	3,639,277	2,796,318

綜合財務報表附註

35. 資本承擔

於二零一六年十二月三十一日，本集團擁有以下資本承擔：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
已授權但未訂約，有關：		
物業、廠房及設備	-	5,084,602
已訂約但未撥備，有關：		
物業、廠房及設備	33,322,594	675,436
於一家附屬公司的投資（附註）	39,000,000	-

附註：於二零一六年十二月二十二日，本公司之全資附屬公司銀石投資有限公司（「買方」）與郭偉良先生（「賣方」）訂立買賣協議，據此買方有條件同意購買及賣方有條件同意出售興國企業投資有限公司已繳足股本及興國企業投資有限公司欠股東總代價39,000,000港元之貸款。

36. 或然負債

於二零一六年十二月三十一日，本集團概無任何或然負債（二零一五年：無）。

37. 於附屬公司的權益

以下為主要附屬公司詳情：

公司名稱	註冊成立／成立地點、 日期及法律實體類別	已發行及繳足 股本／註冊 資本的詳情	本公司應佔 權益的比例		主要業務及 經營地點
			直接 %	間接 %	
<i>附屬公司</i>					
Hang Huo Investment Pte. Ltd.	新加坡共和國， 二零零四年五月四日， 有限公司	3,000,000股每股 面值1新加坡元 的股份	-	100	擁有酒店， 新加坡共和國
Link Hotels International Pte. Ltd.	新加坡共和國， 二零零七年五月二十一日， 有限公司	1,000,000股每股 面值1新加坡元 的股份	-	100	經營酒店服務， 新加坡共和國
PT Hang Huo Investment	印尼共和國， 二零一三年七月二十七日， 有限公司	3,000,000股每股 面值1美元的股份	-	92 (二零一五年： 80)	住宿（酒店及別墅） 及房地產，印尼
PT Hang Huo International	印尼共和國， 二零一五年五月二十九日， 有限公司	225,000股每股 面值1美元的股份	-	90	物業投資， 印尼
星動控股有限公司	香港， 二零一五年十月九日， 有限公司	1港元的普通股	-	100	投資控股， 香港

綜合財務報表附註

38. 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

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
金融資產		
貸款及應收款項：		
貿易應收款項	1,988,722	2,163,526
存款及其他應收款項	1,191,511	5,161,039
現金及現金等價物	187,600,277	325,996,570
	190,780,510	333,321,135
金融負債		
按公平值計入損益的金融負債：		
衍生金融負債	-	209,934
按攤銷成本計量的金融負債		
貿易應付款項	1,029,509	1,265,502
應計費用及其他應付款項	17,954,620	29,655,455
融資租賃承擔	439,843	-
應付非控股權益款項	8,464,814	21,379,555
應付一家關聯公司款項	50,000,000	-
應付一名董事款項	7,707,457	29,500,000
計息銀行借款－有抵押	196,698,804	201,733,377
可換股債券	15,478,362	13,653,792
	297,773,409	297,187,681

38. 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、計息銀行借款、融資租賃承擔及可換股債券。本集團擁有多項其他金融資產及負債，如與一名董事之結餘、非控股權益及一家關聯公司。

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。董事會定期檢討管理該等風險的政策，有關政策概述如下。

外匯風險

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。

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

由於本公司應收附屬公司款項以新加坡元及印尼盾計值，故於公司層面產生有關風險之貨幣主要為新加坡元及印尼盾。

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之敏感度：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 對權益其他 部分的影響 港元	二零一五年 對權益其他 部分的影響 港元
新加坡元兌港元：		
升值5% (二零一五年：5%)	2,317,732	3,394,576
貶值5% (二零一五年：5%)	(2,317,732)	(3,394,576)
印尼盾兌港元：		
升值1%	1,136,036	—
貶值1%	(1,136,036)	—

綜合財務報表附註

38. 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、其他應收款項以及現金及現金等價物。其他應收款項並無拖欠歷史，且銀行存款乃存放於高信用評級的銀行。

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。於二零一六年十二月三十一日，應收五大債務人的貿易應收款項佔貿易應收款項總額的11%（二零一五年：11%），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%（二零一五年：3%）。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、可換股債券及應付關聯公司款項。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。

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

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一六年		二零一五年	
	港元	港元	港元	港元
	+1%	-1%	+1%	-1%
年內除稅後溢利 (減少)／增加	(321,486)	321,486	(328,698)	328,698

38. 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，以確保本集團維持足夠的現金儲備及獲主要金融機構承諾提供足夠資金額度，以滿足其短期及較長期流動資金需求。

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

二零一六年	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	1,029,509	1,029,509	1,029,509	-	-
應計費用及其他應付款項	17,954,620	17,954,620	17,954,620	-	-
融資租賃承擔	439,843	468,377	193,856	274,521	-
應付非控股權益款項	8,464,814	8,464,814	8,464,814	-	-
應付一家關聯公司款項	50,000,000	50,900,000	50,900,000	-	-
應付一名董事款項	7,707,457	7,707,457	7,707,457	-	-
含有按要求償還條款 的計息銀行借款	45,311,417	45,862,642	45,862,642	-	-
其他計息銀行借款	151,387,387	167,945,167	33,237,814	108,900,318	25,807,035
可換股債券	15,478,362	15,491,002	5,267	15,485,735	-
總計	297,773,409	315,823,588	165,355,979	124,660,574	25,807,035

綜合財務報表附註

38. 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）

二零一五年	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	1,265,502	1,265,502	1,265,502	–	–
應計費用及其他應付款項	29,655,455	29,655,455	29,655,455	–	–
衍生金融負債	209,934	209,934	209,934	–	–
含有按要求償還條款 的計息銀行借款	32,869,800	33,372,776	33,372,776	–	–
其他計息銀行借款	168,863,577	188,865,509	30,982,192	110,185,756	47,697,561
應付一名董事款項	29,500,000	29,500,000	29,500,000	–	–
應付非控股權益款項	21,379,555	21,379,555	21,379,555	–	–
可換股債券	13,653,792	13,666,432	2,739	13,663,693	–
總計	297,397,615	317,915,163	146,368,153	123,849,449	47,697,561

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。

38. 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）

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。

	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
二零一六年十二月三十一日	45,311,417	45,862,642	45,862,642
二零一五年十二月三十一日	32,869,800	33,372,776	33,372,776

公平值

衍生金融工具（於附註28內披露）的公平值乃基於管理層之最佳估計。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）。

綜合財務報表附註

38. 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（續）

於二零一五年十二月三十一日，本集團於綜合財務狀況表內約210,000港元的金融工具分類至公平值等級第二層。

截至二零一六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。（二零一五年：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，債務淨額界定為融資租賃項下負債、與關聯方的結餘、借款及可換股債券減現金及現金等價物。為維持或調整該比率，本集團可能調整支付予股東的股息金額、發行新股份、向股東退回資本、籌集新債務融資或出售資產以減低債務。

本集團於報告日期末的債務淨額對權益比率如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 港元	二零一五年 港元
融資租賃項下負債	439,843	—
應付非控股權益款項	8,464,814	21,379,555
應付一家關聯公司款項	50,000,000	—
應付一名董事款項	7,707,457	29,500,000
計息銀行借款	196,698,804	201,733,377
可換股債券	15,478,362	13,653,792
減：現金及現金等價物	(187,600,277)	(325,996,570)
債務淨額（附註）	91,189,003	—
股本總額	451,521,963	444,535,045
債務淨額對權益比率	20%	0%

附註：當現金及現金等價物之金額高於計息銀行借款及可換股債券時，債務淨額為零。

39. 控股公司於二零一六年十二月三十一日之財務狀況表

	附註	二零一六年 港元	二零一五年 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		350,274	451,499
於附屬公司之權益		80	28
非流動資產總額		350,354	451,527
流動資產			
按金、預付款及其他應收款項		509,621	635,756
應收附屬公司款項		187,103,390	69,554,239
現金及現金等價物		178,098,315	282,921,044
流動資產總額		365,711,326	353,111,039
流動負債			
應付一家附屬公司款項		-	5
應計費用及其他應付款項		2,243,651	3,167,635
應付一家關聯公司款項		50,000,000	-
應付一名董事款項		5,350,000	29,500,000
流動負債總額		57,593,651	32,667,640
流動資產淨值		308,117,675	320,443,399
資產總值減流動負債		308,468,029	320,894,926
非流動負債			
可換股債券		15,478,362	13,653,792
資產淨值		292,989,667	307,241,134
權益			
股本		3,490,000	3,490,000
儲備	32	289,499,667	303,751,134
權益總額		292,989,667	307,241,134

代表董事會

顏奕

拿督蕭柏濤

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 平方米	本集團利率 %
位於Malang Rapat, Gunung Kijang, Bintan, Riau Island, Indonesia 的土地	商業	2044	410,633	92
位於Gunung Kijiang Village, Gunung Kijiang, Bintan, Riau Island, Indonesia 的土地	商業	2046	78,257	90

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

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一六年 港元	二零一五年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一二年 港元
收入	52,336,912	41,961,139	67,828,429	78,433,094	87,174,172
除所得稅開支前溢利	17,654,559	273,810	1,867,531	28,019,297	34,993,852
年度溢利／（虧損）	11,938,609	1,296,995	(1,483,416)	23,378,648	28,496,486
年度全面收入總額	9,565,719	53,618,906	(17,066,963)	19,737,062	32,815,235

	於十二月三十一日				
	二零一六年 港元	二零一五年 港元	二零一四年 港元	二零一三年 港元	二零一二年 港元
總資產	767,124,035	753,977,949	407,204,053	389,265,839	404,880,282
總負債	(315,602,072)	(309,442,904)	(253,325,151)	(270,138,730)	(310,197,405)
非控股權益	(5,523,285)	(8,270,769)	(4,655,739)	(4,707,164)	-
	445,998,678	436,264,276	149,223,163	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。

本集團截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年的綜合業績以及於二零一五年及二零一六年十二月三十一日的綜合資產及負債載列於本年報第40頁至第42頁。有關概要乃假設本集團目前的架構在該等財政年度一直存在而編製。

上述概要並不構成經審核財務報表的一部分。