

# 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

\* 僅供識別

## 2025 | 年度 報告



# 香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) GEM 的特色

**GEM** 的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的中小型公司提供一個上市的市場。有意投資人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於 **GEM** 上市公司一般為中小型公司，在 **GEM** 買賣的證券可能會較於主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在 **GEM** 買賣的證券會有高流通量的市場。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本報告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本報告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本報告的資料乃遵照聯交所 **GEM** 證券上市規則(「**GEM** 上市規則」)而刊載，旨在提供有關華星控股有限公司(「本公司」)的資料；本公司董事(「董事」)願就本報告的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本報告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分；及並無遺漏其他事項，足以令本報告所載任何陳述或本報告產生誤導。

# 目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	6
企業管治報告	15
董事及高級管理層履歷詳情	26
董事會報告	31
獨立核數師報告	44
綜合全面收益表	48
綜合財務狀況表	50
綜合權益變動表	52
綜合現金流量表	54
綜合財務報表附註	56
物業詳情	131
財務概要	132

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

呂天舜先生

### 非執行董事

趙公直先生

黃俊雄先生(主席)

高兆元先生

袁禮謙先生(於二零二五年一月六日獲委任)

賀丁丁先生(副主席)

(自二零二六年三月一日起由執行董事調任  
並辭任行政總裁)

### 獨立非執行董事

陳慧琪女士

陳素權先生(於二零二五年一月六日辭任)

譚美珠女士(於二零二五年一月六日辭任)

何升偉先生

鄧照明先生(於二零二五年一月六日獲委任)

## 公司秘書

林海琪女士 · HKICPA

## 審核委員會

譚美珠女士(主席)(於二零二五年一月六日終止擔任)

鄧照明先生(主席)(於二零二五年一月六日獲委任)

陳慧琪女士

陳素權先生(於二零二五年一月六日終止擔任)

何升偉先生

## 薪酬委員會

陳慧琪女士(主席)

譚美珠女士(於二零二五年一月六日終止擔任)

陳素權先生(於二零二五年一月六日終止擔任)

何升偉先生

鄧照明先生(於二零二五年一月六日獲委任)

## 提名及企業管治委員會

黃俊雄先生(主席)

陳慧琪女士

陳素權先生(於二零二五年一月六日終止擔任)

譚美珠女士(於二零二五年一月六日終止擔任)

鄧照明先生(於二零二五年一月六日獲委任)

## 授權代表

林海琪女士

呂天舜先生(自二零二六年三月一日起獲委任)

賀丁丁先生(自二零二六年三月一日起終止擔任)

## 註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

# 公司資料

## 香港總部及主要營業地點

香港上環  
德輔道中317及319號  
啟德商業大廈  
16樓(1609室)I室

## 開曼群島股份過戶登記總處

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

## 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

## 主要往來銀行

星展銀行(香港)有限公司  
香港  
中環  
皇后大道中99號  
中環中心  
11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.irasia.com/listco/hk/linkholdings](http://www.irasia.com/listco/hk/linkholdings)

# 主席報告

致各位股東：

本人謹代表華星控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司截至二零二五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。本集團自二零一九年起在日本經營一間溫泉酒店 — 花椿溫泉酒店。本集團亦自二零零七年起在新加坡經營其酒店業務，直至其附屬公司 Silverine Pacific Ltd. (「Silverine」)於二零二五年清盤(「清盤」)為止。

Silverine 為一間投資控股公司，透過兩間附屬公司持有新加坡酒店業務。誠如本公司日期為二零二五年十月三十一日的公告所披露，由於清盤，且本公司已實際喪失對 Silverine 及其附屬公司營運的控制權，故新加坡酒店業務的業績已不再於本集團的綜合財務報表綜合入賬。根據適用的會計原則，緊隨清盤後，新加坡酒店業務的業績已分類為已終止經營業務。

於本年度，本集團就持續經營業務錄得酒店經營總收入約13.3百萬港元(二零二四年：約11.6百萬港元)。有關增加主要由於受小松機場於二零二五年四月啟用所帶動，本集團的日本花椿溫泉酒店的收入增加。於本年度，本公司擁有人應佔持續經營業務溢利為約178.3百萬港元(二零二四年：本公司擁有人應佔虧損約146.5百萬港元)，虧損較上一財政年度減少約324.8百萬港元。本年度轉虧為盈主要歸因於以下非現金項目的淨影響：(i)清盤所產生的一次性收益約323.1百萬港元；(ii)非流動資產減值虧損撥備減少約30.6百萬港元；及(iii)投資物業公平值變動虧損增加約35.5百萬港元。

## 展望

本集團將繼續明確聚焦於日本酒店業務的營運與提升，該業務仍是本集團長期發展的支柱。隨著清盤及新加坡業務的業績不再綜合入賬，本集團先前所產生的大部分高昂融資成本及相關負債已被沖銷，從而大幅改善其財務狀況及營運靈活性。

展望未來，本公司致力優化現有資產的表現，並著重於最大化資產回報及提升整體企業價值。與此同時，本集團將持續發掘並把握優質物業投資機會，以進一步鞏固業務組合並提升整體表現。透過嚴謹管理、精準投資及營運改善，本集團旨在提升盈利能力並實現可持續增長。

本集團將持續採取積極且具韌性的策略應對市場挑戰，同時保持有利地位以把握酒店業內的新興機遇。隨著基本面改善及財務結構更趨精簡，本公司對未來的增長前景仍抱持信心與樂觀態度。

# 主席報告

## 鳴謝

最後，本人謹代表董事會，藉此機會對努力實現我們目標的本集團管理層和員工的奉獻、承諾和專業精神表示衷心的感謝。我們亦真誠感謝本集團各位股東、投資者、業務合作夥伴，還有關心和支持本集團發展的各界人士對本集團的長期鼎力支援，並認同我們對未來發展的抱負及策略，本人對此深表謝意。

主席兼非執行董事  
黃俊雄

二零二六年三月三十一日

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

本集團於二零零七年至二零二五年在新加坡經營其酒店經營業務，於二零一七年開始經營不良債務資產管理業務。本集團亦於二零一九年在日本開業一間溫泉酒店 — 花椿溫泉酒店。

Silverine Pacific Ltd. (「Silverine」) 為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，為本公司的直接全資附屬公司。其透過 Hang Huo Investment Pte. Ltd. 及 Link Hotels International Pte. Ltd. 持有新加坡酒店業務。誠如本公司日期為二零二五年十月三十一日的公告所披露，由於 Silverine 進行清盤(「清盤」)，且本公司已實際喪失對 Silverine 及其附屬公司營運的控制權，故新加坡業務的業績已不再於本集團的綜合財務報表綜合入賬。根據適用的會計原則，緊隨清盤後，新加坡業務的業績已分類為已終止經營業務。

就本集團的日本花椿溫泉酒店而言，於二零二五年的收入有所提升。收入改善主要受惠於小松機場於二零二五年四月啟用，大幅提升交通便利性，並加強加賀作為頂級溫泉度假勝地的知名度。本集團致力透過改善工程提升花椿溫泉酒店的競爭力與收益，並將其定位為適合全家同遊的溫泉度假勝地。

根據民丹資產(定義見本公司日期為二零一四年六月三十日之招股章程(「招股章程」))總體發展計劃，對位於印尼民丹的度假酒店的開發已自二零二零年年初COVID-19疫情爆發後暫停。除本報告所披露者外，本集團於本年度的業務並無重大變動。

## 財務回顧

根據適用之會計原則，緊隨清盤後，新加坡業務之業績已分類為已終止經營業務。因此，本財務回顧一節所載之資料僅聚焦於本集團之持續經營業務。

於本年度，本集團錄得酒店經營總收入約13.3百萬港元(二零二四年：約11.6百萬港元)。有關增加主要由於受小松機場於二零二五年四月啟用所帶動，本集團的日本花椿溫泉酒店的收入增加。於本年度，本公司擁有人應佔溢利為約178.3百萬港元(二零二四年：本公司擁有人應佔虧損約146.5百萬港元)，虧損較上一財政年度減少約324.8百萬港元。本年度轉虧為盈主要歸因於以下非現金項目的淨影響：(i)清盤所產生的一次性收益約323.1百萬港元；(ii)非流動資產減值虧損撥備減少約30.6百萬港元；及(iii)投資物業公平值變動虧損增加約35.5百萬港元。

本年度每股基本虧損為約45.29港仙(二零二四年：約43.95港仙)。

## 酒店經營

於本年度，客房收入為約7.6百萬港元(二零二四年：約7.6百萬港元)，佔本集團酒店經營總收入約57.5%(二零二四年：約65.4%)。客房收入為日本溫泉酒店收入。

於本年度，餐飲(「餐飲」)收入為約5.3百萬港元(二零二四年：約3.7百萬港元)，佔酒店經營總收入約39.6%(二零二四年：約32.0%)。餐飲收入為本集團酒店的餐廳、酒吧、客房服務及會議廳餐飲銷售的收入。

# 管理層討論及分析

## 民丹資產

首期民丹開發計劃(定義見招股章程)第一階段建築合約於二零一六年九月簽訂(詳情於本公司日期為二零一六年九月二十九日之公告內披露)。自二零二零年起及直至本年度,財務資源收緊及過往年度的COVID-19疫情造成工程進度延宕。本集團目前正考慮尋找潛在投資者注資以完成或徹底收購民丹資產。

## 不良債務資產管理業務

於本年度內,本集團並未錄得來自不良債務資產的虧損(扣除修正虧損)(二零二四年:無),但錄得預期信貸虧損的虧損撥備約19.7百萬港元(二零二四年:約9.9百萬港元)。於本報告日期,管理層並未發現任何有關不良債務資產所有權及可收回性的問題。

## 流動資金、財務資源及資本架構

於本年度內,本集團主要以自身營運資金及銀行及其他貸款為其業務營運撥付資金。於二零二五年十二月三十一日,本集團錄得流動負債淨值約100.3百萬港元(二零二四年:約499.6百萬港元),包括短期計息銀行及其他借款約7.9百萬港元(二零二四年:約427.9百萬港元)。於二零二五年十二月三十一日,本集團並無任何非即期計息銀行及其他借款(二零二四年:約4.3百萬港元)。

董事一直密切監察本集團的營運資金,並考量獲取資金的適當途徑(如內部營運資金、未動用融資、股東基金及物色新外部資金)。董事將管理本集團的資本,並確保本集團將具備足夠財務資源以撥付其營運資金所需。

## 違反融資協議及 Silverine 清盤

茲提述本公司日期為二零二四年十二月十二日的公告。於二零二四年十月三十日, Hang Huo Investment Pte. Ltd. (「HHI」)(作為借款人)、Link Hotels International Pte. Ltd. (「LHI」)(作為營運公司)、本公司與獨立第三方(「貸款人」,作為貸款人)簽訂了融資協議(「融資協議」)。根據融資協議,貸款人須向HHI提供金額為75百萬新加坡元之定期貸款融資(「貸款融資」),由首次動用日期起至(但不包括)首次動用日期起計六個月的日期(「中期日期」)按固定年利率9%計息,而由中期日期起則按年利率(9%+A%)計息(其中A為中期日期1%,並於中期日期後每月的日期增加1%)。貸款融資以下列各項作抵押:(i) LHI就LHI經營賬戶簽立之押記;(ii) HHI就華星酒店簽立之法定按揭;(iii) HHI就HHI所有資產及業務簽立之固定及浮動押記;及(iv) Silverine就HHI股份簽立之押記,所有押記均以貸款人為受益人。貸款融資連同所有應計利息將於首次動用日期起計12個月後到期支付。HHI、LHI及Silverine在相關時期各自為本公司之全資附屬公司。貸款人為獨立於本公司及其關連人士(定義見GEM上市規則)的第三方。

誠如本公司日期為二零二五年八月五日的公告所披露,於二零二五年六月,本集團未能根據融資協議的條款於到期時支付應計利息,因此HHI要求貸款人將利息支付期限延長至二零二五年七月二十五日(「經延長支付期限」)。於二零二五年七月二十四日,作為貸款人同意延期要求的代價,HHI(作為借款人)、LHI(作為營運公司及擔保人)、本公司(作為擔保人)、Silverine(作為母公司及作為擔保人加入)與貸款人訂立經修訂及重列協議以修訂及重列融資協議的條款。

## 管理層討論及分析

本集團未能於經延長支付期限或之前支付上述應計利息及有關應計違約利息(「違約」)。於二零二五年八月一日，本集團接獲貸款人函件，通知(其中包括)因違約而發生違約事件。於發生持續違約事件時及發生後的任何時間，貸款人可宣佈全部或部分貸款連同應計利息及融資文件項下所有其他應計或未償還款項即時到期應付，屆時該等款項將即時到期應付。

由於HHI(即借款人)未能或一直未能補救違約，於二零二五年八月十五日，貸款人向Silverine(即擔保人)發出一項要求償債通知，要求Silverine根據經修訂及重列融資協議項下之擔保，於三個營業日內即刻支付約5,391,000新加坡元(「有關款項」)，即於通知日期根據經修訂及重列融資協議應計之逾期利息及違約利息。

經考慮(其中包括)(i)對經修訂及重列融資協議條款之違約；(ii)本集團迫切的資金需求，特別是Silverine自貸款人收到的要求償債通知；(iii)根據Silverine最新財務狀況顯示其無法於到期時支付有關款項；及(iv)英屬處女群島法律顧問就董事職責及Silverine無力償債期間應採取的行動所提供的意見，經其董事會議決，於二零二五年九月四日(英屬處女群島時間)，Silverine已向東加勒比最高法院英屬處女群島高等法院(「BVI法院」)提交原訴申請，要求頒令委任Silverine的共同及各別清盤人，理由為Silverine已無力償債。

於二零二五年十月二十二日(英屬處女群島時間)，BVI法院下令(其中包括)對Silverine進行清盤，並委任Silverine的共同及各別清盤人(「共同清盤人」)(「BVI法院命令」)。由於Silverine的清盤，新加坡業務的業績將不再併入本集團的綜合財務報表，因為本公司將實際失去對Silverine及其附屬公司營運的控制權。根據BVI法院命令，(i)共同清盤人獲授一切必要權力，以履行二零零三年破產法(經修訂)所規定的清盤人職能及職責，特別是包括出售或以其他方式處置Silverine財產的權力以及向任何類別債權人全數付款的權力；及(ii)該等權力(包括處置權)毋需BVI法院批准即可行使。

### 根據BVI法院命令強制出售SILVERINE(清盤中)所持附屬公司的股份

茲提述(i)本公司日期為二零二四年十二月十二日、二零二五年八月五日、二零二五年九月五日及二零二五年十月三十一日的公告，內容有關(其中包括)違反經修訂及重列融資協議以及就Silverine委任共同及各別清盤人；及(ii)本公司日期為二零二三年六月二十日、二零二三年七月十八日、二零二四年五月十日及二零二五年十一月五日的公告，內容有關(其中包括)二零二三年融資協議以及申索人於新加坡針對Silverine、HHI及LHI提出的法律程序。

共同清盤人獲委任後，共同清盤人接管Silverine的控制權，並就其資產進行有系統的出售程序。已於二零二五年十一月十八日收到具約束力的要約。經共同清盤人評估所收到的多份標書後，一項收購Silverine持有的HHI及LHI全部股份(「銷售股份」)的要約已於二零二五年十二月五日獲接納。

共同清盤人代表Silverine(清盤中)與一名獨立第三方訂立日期為二零二五年十二月二十四日的股份購買協議(於二零二五年十二月二十九日及二零二六年一月二日進行補充)，內容涉及Silverine以代價115百萬新加坡元出售銷售股份(「強制出售」)。

本公司近日獲共同清盤人告知，(i)強制出售已於二零二六年一月二日完成；及(ii)有待就二零二三年融資協議所提出新加坡訴訟上訴結果，及清償所有負債及具法定或其他優先權的其他款項後，本公司作為股東最終將獲得所得款項淨額。

# 管理層討論及分析

## 共同清盤人的權限

出售銷售股份的決定(包括強制出售的時間、架構及條款)，乃由共同清盤人根據BVI法院命令所賦予的法定權力而作出，毋需經Silverine及本公司各自的董事會批准。強制出售由共同清盤人根據BVI法院命令執行，且本集團無權採取相反行動。本公司已獲悉，強制出售乃Silverine依據適用的清盤框架進行資產變現程序的一部分。

## 重大投資

於本年度內，本集團並無收購或持有任何重大投資(二零二四年：無)。

## 重大收購及出售

除本報告所披露者外，於本年度內，本集團概無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

## 重大投資及資本資產的未來計劃

除本報告所披露者外，於本報告日期，本集團並無重大投資及資本資產計劃。

## 資本負債比率

資產負債比率乃根據總負債除以股東權益計算。於二零二五年十二月三十一日，本集團的資產負債比率約為68.4%，乃基於負債約68.0百萬港元及權益約99.4百萬港元計算(二零二四年十二月三十一日：不適用，原因為本集團於二零二四年十二月三十一日錄得本公司擁有人應佔虧絀)。

## 或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團管理層並不知悉本集團面臨任何重大申索(二零二四年：無)。

# 管理層討論及分析

## 僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團聘有總共52名僱員(二零二四年：60名僱員)。本年度的員工成本總額(不包括董事酬金)為約6.0百萬港元(二零二四年：約5.5百萬港元)。員工成本增加乃主要由於本集團的日本花椿溫泉酒店員工成本上升所致。本集團的薪酬政策符合通行市場慣例並根據員工個人的表現及經驗而釐定。本集團根據員工受聘所在地的相關法律法規提供退休福利。

本公司採納了購股權計劃，據此，本集團董事及僱員有權參加。僱員可進行培訓以掌握實踐知識和技能。

## 外匯風險

本集團於新加坡、印尼、日本及中國之附屬公司之絕大部分交易乃分別按新加坡元、印尼盾、日圓及人民幣結算，而新加坡元、印尼盾、日圓及人民幣為該等附屬公司之功能貨幣。因此，有關上述各貨幣之外匯風險甚微。然而，將上述各附屬公司之功能貨幣換算為以港元計值之呈列貨幣可能須承受外匯風險。於本年度，本集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險。

## 集團資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無物業、廠房及設備已用作獲取任何銀行融資的抵押(二零二四年：約121.9百萬港元)。

## 股息

董事不建議派發本年度的末期股息(二零二四年：無)。於本年度並無派付或宣派中期股息。

## 環境政策

於本年度，本集團於所有重大方面已遵守所有適用環境保護相關法律及法規。有關本集團於本年度環境、社會及管治之表現詳情於二零二六年四月三十日登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.irasia.com/listco/hk/linkholdings](http://www.irasia.com/listco/hk/linkholdings))。

# 管理層討論及分析

## 主要風險及不確定因素

本集團已實施若干風險管理措施以降低我們營運及財務狀況中的風險。

風險名稱	描述	管控措施
<b>策略與業務風險</b>		
競爭	新開幕的酒店、競爭對手的翻新／設施升級或競爭對手的促銷活動可能會降低我們酒店業務的吸引力。	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 持續監測我們競爭對手的定價、翻新或促銷活動並採取必要行動，以減少對我們業績的影響；</li><li>2. 收集賓客的滿意度評級，以瞭解賓客的需求；及</li><li>3. 對我們的酒店進行再投資，以確保競爭力。</li></ol>
宏觀經濟及營商環境	經濟低迷令遊客人數、企業旅遊預算及其消費意欲下降，可能影響入住率、酒店競爭力及盈利能力。	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 持續掌握宏觀經濟及營商環境的最新狀況，及時調整業務活動以適應變化；及</li><li>2. 密切監測運營成本和預算。</li></ol>
品牌名稱	對本集團品牌的任何負面影響可能會影響本集團的市場份額以及保持可獲利的客房租金和入住率的能力。	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 為員工提供明確的程序指引，以確保維持服務水準；</li><li>2. 收入小組將密切監測酒店賓客在社交媒體上的反應；及</li><li>3. 向全體員工提供行為守則和培訓，以提高彼等對本公司要求的認識。</li></ol>
政治及監管	有關酒店業的政府政策或監管要求的負面變動可能會影響本集團的業務模式、產生額外運營成本或影響本集團競爭力。	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 持續監測本集團主要市場的宏觀經濟、政治和監管狀況，以及時預測可能需對任何業務活動作出調整的事宜；及</li><li>2. 在需要時密切監測運營成本和節省措施。</li></ol>

# 管理層討論及分析

風險名稱	描述	管控措施
<b>營運風險</b>		
服務質量	差劣的賓客服務或會令本集團接獲投訴甚或導致不良評價及對我們的品牌、形象及市場份額造成負面影響。	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 為員工提供明確的程序指引，以確保維持服務水準；</li><li>2. 為員工提供足夠的培訓，以確保提供高品質的服務；及</li><li>3. 提供地方知識和案例分享，以提高員工技能水準，從而確保賓客滿意度。</li></ol>
人力資源	酒店業為一項人力密集型業務。能幹的員工人手不足會影響為賓客提供優質服務及實現本集團策略的能力。	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 維持具有競爭力的薪酬方案，以吸引能幹的僱員；</li><li>2. 為員工(尤其是新員工)提供全面培訓，以保持並提升彼等的知識和技能；及</li><li>3. 分享地方知識和案例，以提高員工技能水準，從而確保賓客滿意度。</li></ol>
自然災害／恐怖襲擊	<p>全球各地持續發生的恐怖襲擊事件給人們帶來了慘痛的傷害並對旅客產生了負面影響。恐怖襲擊可能出現在我們的營業地點，可能會對我們的賓客及僱員帶來傷亡，同時損害我們的財產。</p> <p>重大災害(如火災、極端天氣狀況及傳染性疾病等)可能會對我們的資產造成損害、對本集團的業務營運及盈利帶來不利影響，以及影響本集團的賓客及僱員的健康和安全。</p>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 聘請外部風險工程顧問對選定物業進行持續風險調查，側重於可投保風險；</li><li>2. 舉辦安全威脅意識培訓課程，尤其是對於本集團的酒店及本集團經營所在的地點的員工；及</li><li>3. 制定應急預案。</li></ol>

## 財務風險

本集團財務風險管理(包括外匯風險、信用風險、利率風險及流動資金風險)之分析載於綜合財務報表附註之附註42。

# 管理層討論及分析

## 股份合併及更改每手買賣單位

於二零二五年一月十七日，董事會建議(其中包括)：(i)按本公司當時現有股本中每二十五(25)股每股面值0.001港元之已發行及未發行普通股合併為本公司股本中一(1)股每股面值0.025港元之普通股(「股份合併」)；及(ii)將股份於聯交所買賣之每手買賣單位由2,000股當時現有股份更改為6,000股合併股份(「更改每手買賣單位」)，惟須待股份合併生效後，方可作實。股份合併及更改每手買賣單位已於二零二五年三月三日舉行的股東特別大會上獲股東批准。股份合併及更改每手買賣單位分別於二零二五年三月五日及二零二五年三月十九日生效。於本報告日期，本公司法定股本為50,000,000港元(分為2,000,000,000股每股面值0.025港元的合併股份)，其中201,024,000股已發行股份為繳足或入賬列為繳足股份。有關股份合併及更改每手買賣單位的詳情，請參閱本公司日期為二零二五年二月十四日的通函及日期為二零二五年一月十七日及二零二五年三月三日的公告。

## 根據一般授權配售新股份

於二零二五年六月三日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司已有條件同意透過配售代理按盡力基準配售最多33,504,000股普通股予不少於六名承配人(彼等及彼等之實益擁有人須為獨立第三方)，配售價為每股配售股份0.120港元。

配售事項於二零二五年六月十八日完成。配售代理已根據一般授權按配售價每股配售股份0.120港元成功向不少於六名承配人配售合共33,504,000股配售股份，相當於緊隨配售事項完成後本公司經配發及發行配售股份擴大之已發行股本約16.67%。配售股份已根據股東於本公司於二零二五年五月三十日舉行的股東週年大會上通過決議案授予董事之一般授權配發及發行。配售事項下配售股份之總面值為837,600港元。配售價每股配售股份0.120港元較(i)於配售協議日期在聯交所所報之收市價每股股份0.143港元折讓約16.08%；及(ii)於配售協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份0.147港元折讓約18.37%。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，承配人及(倘適用)彼等各自之最終實益擁有人為獨立機構、專業及／或個人投資者，與本公司或其附屬公司之任何董事、最高行政人員或主要股東及彼等各自之聯繫人並無任何關連。於配售事項完成後，概無承配人或彼等各自之聯繫人成為主要股東。

配售事項之所得款項總額及淨額分別約為4,020,000港元及3,824,000港元。按此基準，於配售事項完成後，每股配售股份所籌集之淨價約為0.114港元。配售事項之所得款項淨額全部已用作本集團之一般營運資金。於二零二五年十二月三十一日，所得款項淨額已悉數按擬定用途動用。

## 配售理由

董事認為配售事項可加強本集團的財務狀況，就本集團之一般營運資金為本集團提供資金。配售事項亦為擴闊本公司股東基礎及資本基礎的良機。

# 管理層討論及分析

董事亦已考慮其他集資方式，例如債務融資、銀行借款、供股或公開發售。就債務融資及銀行借款而言，經考慮其將增加本集團之資產負債水平，且利息開支及融資成本將對本集團之未來現金流量造成額外財務負擔，董事會認為有關集資方法目前並非最適合本集團之方法。就供股或公開發售之可行性而言，董事認為供股或公開發售將產生較高法律成本及編製文件之成本，而有關程序將相對耗時。鑑於上文所述，董事會認為配售事項為最合適的集資方法，且對本公司有利。

進一步詳情請參閱本公司日期為二零二五年六月三日及二零二五年六月十八日之公告。

## 展望

本公司對未來前景仍抱持審慎樂觀態度。本公司已準備就緒，致力提供卓越的賓客體驗，同時正積極尋求再融資，以進一步鞏固其財務基礎。

本公司在投資不良貸款及特殊資產方面擁有良好往績，並將持續檢視其投資組合，在適當情況下考慮進行資產剝離，以期更專注於其核心酒店業務。

作為其持續業務策略的一部分，本公司定期檢討其酒店組合，並根據現行市況評估擴張或優化機會。此番有條不紊的做法使本公司能夠保持敏捷與應變能力，從而為持份者創造可持續價值。

本集團於日本的花椿溫泉酒店持續展現令人鼓舞的營運表現。隨著小松機場於二零二五年四月啟用，該酒店的入住率顯著提升，而本集團計劃透過精準改善工程進一步提升該物業的競爭力，並將其定位為適合全家同遊的溫泉度假勝地。

建議的民丹度假村開發計劃是本公司擴大其區域版圖的戰略契機。該項目坐落於印尼一處熱門島嶼，有望滿足市場對高端度假體驗日益增長的需求。儘管目前面臨資金短缺的限制，導致項目無法如期完成，本集團仍將持續探索替代融資方案，以期維護並實現該項目的長期發展潛力。

隨著清盤及新加坡業務的業績不再綜合入賬，本集團先前所產生的大部分高昂融資成本及相關負債已被沖銷，從而改善其財務狀況及營運靈活性。在為民丹項目尋求融資方案時，本集團將保持審慎態度，力求將流動資金維持在健康水平，同時為股東及本公司整體創造平衡的成果。

展望未來，本公司將持續以卓越營運、投資組合優化及有條不紊的成長為首要目標。憑藉明確的戰略方向及持續進行的再融資工作，本公司致力進一步鞏固其作為該地區領先酒店服務供應商的地位。

## 報告日期二零二五年十二月三十一日後重大事項

除本年報(特別是「根據BVI法院命令強制出售Silverine(清盤中)所持附屬公司的股份」一節)所披露者外，董事會概不知悉自本年度結束起及直至本報告日期發生任何影響本集團的重大事項。

# 企業管治報告

本集團致力於高標準的企業管治以符合股東利益。本集團將繼往開來竭力制定及採取適合本公司的最佳企業管治常規。

## 企業管治守則

除企業管治報告所披露者外，本公司於本年度已應用有關原則及遵守GEM上市規則附錄C1所載的當時生效的企業管治守則<sup>(附註)</sup>(「企業管治守則」)的守則條文。

## 董事進行的證券交易

本公司採納GEM上市規則第5.48至5.67條所規定的買賣準則作為有關董事進行本公司證券交易的操守準則。經向董事作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於本年度內已遵守所規定的買賣準則及有關董事進行證券交易的操守準則。

## 董事會

董事會負責制訂策略及政策，包括監管管理層的工作。本公司管理層負責本公司的日常營運事務。

於二零二五年一月一日，董事會由九名董事組成，包括兩名執行董事(即賀丁丁先生及呂天舜先生)、三名非執行董事(即黃俊雄先生、趙公直先生及高兆元先生)以及四名獨立非執行董事(各為「獨立非執行董事」)(即譚美珠女士、陳慧琪女士、陳素權先生及何升偉先生)。自二零二五年一月六日起，(i)譚美珠女士及陳素權先生辭任獨立非執行董事；(ii)鄧照明先生已獲委任為獨立非執行董事；及(iii)袁禮謙先生已獲委任為非執行董事。於二零二五年十二月三十一日，董事會由九名董事組成，包括兩名執行董事(即賀丁丁先生及呂天舜先生)，四名非執行董事(即趙公直先生、黃俊雄先生、高兆元先生及袁禮謙先生)，以及三名獨立非執行董事(即陳慧琪女士、何升偉先生及鄧照明先生)。自二零二六年三月一日起，賀丁丁先生亦已調任為非執行董事。董事名單載列如下：

### 執行董事

呂天舜先生

### 非執行董事

趙公直先生

黃俊雄先生(主席)

高兆元先生

袁禮謙先生(於二零二五年一月六日獲委任)

賀丁丁先生(副主席)(自二零二六年三月一日起由執行董事調任並辭任行政總裁)

### 獨立非執行董事

陳慧琪女士

陳素權先生(於二零二五年一月六日辭任)

譚美珠女士(於二零二五年一月六日辭任)

何升偉先生

鄧照明先生(於二零二五年一月六日獲委任)

附註：於二零二五年七月一日生效的企業管治守則的修訂將應用於本公司於二零二五年七月一日後開始的財政年度的企業管治報告及年報。

# 企業管治報告

現任獨立非執行董事，即陳慧琪女士、何升偉先生及鄧照明先生各自均具備合適專業資格或會計或法律或財務管理相關之專業知識。

董事會已按照GEM上市規則的有關規定確定獨立非執行董事的獨立性。本公司已經收到每名獨立非執行董事就GEM上市規則第5.09條所指因素作出的有關其獨立性的年度確認。基於有關確認資料，本公司認為所有獨立非執行董事均已遵守GEM上市規則第5.09條所列的獨立指引，因此認為彼等均為獨立人士。

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

根據本公司之組織章程細則（「細則」），於各股東週年大會上，當時三分之一之董事（或倘董事人數並非三之倍數，則為最接近但不得少於三分之一人數）須輪值退任，惟每名董事最少每三年須於股東週年大會退任一次。退任董事可膺選連任。載有角逐重選的退任董事的履歷詳情連同本公司股東週年大會通告的通函將於適當時候寄予本公司股東。

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

於本年度內，本公司舉行兩次股東大會，而董事會舉行了十四次會議，股東大會及董事會會議出席記錄載列如下：

	出席率(股東大會)^		出席率
	股東特別大會	股東週年大會	(董事會會議)
<b>執行董事</b>			
呂天舜先生	1/1	1/1	14/14
<b>非執行董事</b>			
趙公直先生	0/1	0/1	8/14
黃俊雄先生(主席)	1/1	1/1	10/14
高兆元先生	1/1	1/1	11/14
袁禮謙先生(於二零二五年一月六日獲委任)	0/1	1/1	8/14
賀丁丁先生(副主席)(自二零二六年三月一日起 由執行董事調任並辭任行政總裁)	1/1	1/1	13/14
<b>獨立非執行董事</b>			
陳慧琪女士	1/1	1/1	14/14
陳素權先生(於二零二五年一月六日辭任)	不適用	不適用	不適用
譚美珠女士(於二零二五年一月六日辭任)	不適用	不適用	不適用
何升偉先生	0/1	1/1	10/14
鄧照明先生(於二零二五年一月六日獲委任)	1/1	1/1	13/14

^ 股東大會於二零二五年三月三日及二零二五年五月三十日舉行。

本公司股東特別大會已於二零二五年三月三日舉行。賀丁丁先生、呂天舜先生、黃俊雄先生、高兆元先生、陳慧琪女士及鄧照明先生已親身或以電子方式出席大會。其他董事(即趙公直先生、袁禮謙先生及何升偉先生)因各自的業務安排而未能出席大會。

# 企業管治報告

本公司股東週年大會已於二零二五年五月三十日舉行。賀丁丁先生、呂天舜先生、黃俊雄先生、高兆元先生、袁禮謙先生、陳慧琪女士、何升偉先生及鄧照明先生已親身或以電子方式出席大會。趙公直先生因事先有業務安排而未能出席大會。

董事履歷詳情載列於第26頁至第29頁「董事及高級管理層履歷詳情」一節。除本年報所披露者外，董事會成員之間（特別是主席與行政總裁之間）概無存在任何關係（包括財務、業務、家屬或其他重大／相關關係）。

## 董事服務合約

詳情請參閱本年報「董事會報告」中「董事服務合約」一節。

## 董事會的角色及職責

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

## 董事會授權

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

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

## 董事會多元化政策

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

## 性別多元化

於二零二五年十二月三十一日，本集團的員工（包括高級管理層）約有50%為女性及50%為男性。下表概述於二零二五年十二月三十一日，本集團不同職位等級的男性及女性比例。

性別	獨立			經理	僱員	總計
	執行董事	非執行董事	非執行董事			
男性	2	4	2	0	18	26
女性	0	0	1	1	24	26
總計	2	4	3	1	42	52

# 企業管治報告

本公司認為其已達到性別多元化的目標，以實現關鍵職位的性別平衡。於本報告日期，本公司有九名董事，其中一名為女性。本公司擬實現及維持至少一名董事會成員由女性擔任。關於董事會的繼任安排，本公司或適時委聘獨立的專業獵頭公司，協助物色合適人選，以實現性別多元化。

## 提名政策

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

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

## 董事之持續培訓及專業發展

根據企業管治守則守則條文第C.1.4條，所有董事均已參與持續專業發展以發展及更新其知識及技能，以確保彼等繼續在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。

本公司負責安排及資助合適培訓，以及適切著重董事之角色、職能及職責。

於本年度及直至本報告日期，本公司已為全體董事籌辦有關GEM上市規則及企業管治守則更新事宜的內部研討會。本公司亦鼓勵董事通過閱讀相關材料或參加相關培訓課程來及時了解有關董事職責的最新知識。

## 審核委員會

本公司於二零一四年六月二十日成立審核委員會，其書面職權範圍符合GEM上市規則第5.28條及企業管治守則所載規定。審核委員會的主要職責載於發佈在本公司及聯交所網站的職權範圍。

於本年度內及直至本報告日期，審核委員會之組成出現變動。於二零二五年一月一日，審核委員會包括四名當時獨立非執行董事，分別為陳素權先生、譚美珠女士、陳慧琪女士及何升偉先生；而譚美珠女士曾為審核委員會主席。於二零二五年十二月三十一日，審核委員會包括三名獨立非執行董事，分別為陳慧琪女士、何升偉先生及鄧照明先生；而鄧照明先生為審核委員會主席。審核委員會已與本集團的外聘核數師會晤，以審閱本集團採納的會計原則及實務並討論核數、內部監控、風險管理及財務申報事宜，包括審閱本報告及本集團本年度的財務報表。於本年度內，審核委員會舉行了兩次會議。於本年度審核委員會會議出席記錄載列如下：

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

# 企業管治報告

於本年度，審核委員會連同本公司管理層或核數師審閱(其中包括)(i)審核結果；(ii)本公司採納的會計原則及實務；(iii)財務申報事宜(包括中期及全年業績)；及推薦董事會於本公司股東週年大會續聘外部核數師。本集團本年度之經審核綜合業績已由審核委員會審閱。

## 薪酬委員會

本公司於二零一四年六月二十日根據GEM上市規則第5.34條成立薪酬委員會。薪酬委員會的主要職責載於發佈在本公司及聯交所網站的職權範圍。

於本年度內及直至本報告日期，薪酬委員會之組成出現變動。於二零二五年一月一日，薪酬委員會包括四名當時獨立非執行董事，分別為譚美珠女士、陳慧琪女士、陳素權先生及何升偉先生；而陳慧琪女士曾為薪酬委員會主席。於二零二五年十二月三十一日，薪酬委員會包括三名獨立非執行董事，分別為陳慧琪女士、何升偉先生及鄧照明先生；而陳慧琪女士仍為薪酬委員會主席。

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

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

於本年度，薪酬委員會已(其中包括)(i)考慮並審閱現行的董事委任條款，並認為屬公平合理，以及執行董事的薪酬政策；(ii)評估執行董事的表現；及(iii)就袁禮謙先生(非執行董事)及鄧照明先生(獨立非執行董事)(均於二零二五年一月六日獲委任)的酬金向董事會作出推薦建議。薪酬委員會亦已釐定(獲董事會轉授責任)個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。

## 提名及企業管治委員會

本公司於二零一四年六月二十日成立提名及企業管治委員會。提名及企業管治委員會的主要職責載於發佈在本公司及聯交所網站的職權範圍。

於本年度內及直至本報告日期，提名及企業管治委員會之組成出現變動。於二零二五年一月一日，提名及企業管治委員會包括一名非執行董事兼董事會主席(即黃俊雄先生)以及三名當時獨立非執行董事(分別為陳素權先生、譚美珠女士及陳慧琪女士)；而黃俊雄先生曾為提名及企業管治委員會主席。於二零二五年十二月三十一日，提名及企業管治委員會包括一名非執行董事兼董事會主席黃俊雄先生；及兩名獨立非執行董事，分別為陳慧琪女士及鄧照明先生；而黃俊雄先生仍為提名及企業管治委員會主席。

# 企業管治報告

於本年度內，提名及企業管治委員會舉行了一次會議。提名及企業管治委員會會議出席記錄詳列如下：

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

於本年度，提名及企業管治委員會已(其中包括)(i)考慮並審閱了提名政策、董事會多元化政策、本公司企業管治政策及常規、甄選及建議董事人選的過程及準則；(ii)建議董事會委任董事及董事委員會成員；及(iii)建議董事會批准本公司股東週年大會重選退任董事的建議序列。提名及企業管治委員會認為提名政策、董事會多元化政策及本公司現行的企業管治政策及常規屬適當。有關董事會多元化政策及提名政策的簡要概要載於本報告「董事會多元化政策」及「提名政策」各段。

## 董事對財務報表的責任

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

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

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

## 風險管理及內部監控

董事會有責任維持健全有效的風險管理及內部監控系統，以保障本公司及其股東的利益。我們的風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除阻礙本公司業務目標實現的風險，並且只能對重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保證。

本公司已建立企業風險管理架構(「企業風險管理架構」)，以有效實施風險管理。我們的企業風險管理架構包含兩個關鍵要素：風險管理架構及風險管理流程。

# 企業管治報告

## 風險管理架構

### 董事會

董事會負責確保本集團風險管理及內部監控系統(「企業風險管理系統」)的有效性。董事會監督企業風險管理系統，並評估本集團的業務策略及風險承受能力。董事會持續監督企業風險管理系統，並在審核委員會的協助下，至少每年檢討企業風險管理系統的有效性。

### 審核委員會

審核委員會對風險管理及內部監控負有第二大責任。審核委員會協助董事會監督本集團的企業風險管理系統，並提供支持及意見，包括持續監督風險管理流程的執行情況、檢討本集團的風險登記冊、審閱及批准內部監控審閱計劃及結果。

### 管理層

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

### 獨立內部監控顧問及核數師

為確保內部監控審閱的獨立性，本集團已將內部審核職能外判予獨立內部監控顧問(「內控顧問」)，其工作範圍包括檢討本集團風險管理及內部監控系統的有效性。內部監控審核的範圍乃基於風險，並由審核委員會審閱，而內控顧問就審閱結果直接與審核委員會進行溝通。核數師就審核過程中發現的內部監控問題直接與審核委員會進行溝通。

## 風險管理流程

我們的企業風險管理架構界定了識別、評估、應對及監控風險及其變化的有關程序。通過定期與各個運營職能部門進行討論，本集團可加深對風險管理的理解，使全體員工能夠及時了解並向管理層報告各類已辨別的風險，從而增強了本集團識別及管理風險的能力。



為識別整個集團內部的重大風險並排定優先次序，管理層將與每個運營職能部門進行溝通，自下而上收集影響本集團的重大風險因素，包括戰略、運營、財務、報告及合規風險。在辨別所有相關風險之後，管理層將評估風險的潛在影響及可能性並確定風險的優先次序，然後制定適當的內部監控措施，以持續緩解所辨別的風險及其變化。

# 企業管治報告

## 我們風險管理及內部監控系統的主要特點

### 保持有效的內部監控系統(運營級別)

- 制定明確的內部監控政策及程序，明確界定各關鍵職位的職責、權限及責任；
- 制定行為守則，向全體員工解釋本集團對誠信及道德價值的要求；
- 建立舉報機制，鼓勵員工舉報不當或欺詐行為；
- 建立適當水平的信息技術權限，避免洩漏價格敏感的資料；
- 制定內幕信息披露政策，包括報告渠道及披露的責任人、統一回覆外部查詢以及尋求專業人士或聯交所(如有必要)的意見。

於本年度內，董事會已審閱內部監控政策及程序的有效性，包括與財務申報及GEM上市規則合規事宜有關的政策及程序。董事會在評估風險管理及內部監控系統有效性的過程中已考慮資源的充足性、員工的資歷及經驗、培訓計劃以及會計及財務申報職能部門的預算。

### 持續風險監控(風險管理水平)

根據董事會制定的企業風險管理架構及風險管理政策，管理層會與各個運營職能部門進行溝通，自下而上收集影響本集團的重大風險因素。本集團已建立風險登記冊以記錄所辨別的風險，而管理層評估風險的潛在影響及可能性，並制訂適當的內部監控措施以緩解所辨別的風險。

於本年度，管理層對風險管理架構及流程進行了評估，並已向董事會及審核委員會提交風險評估報告，包括一個為期三年的內部監控覆核計劃，以使董事會及審核委員會能夠有效監控及緩解本集團的主要風險。

### 獨立審閱

本集團已委聘內控顧問進行年度內部監控審閱<sup>1</sup>，審閱範圍涵蓋二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日止期間。審核委員會已獲提供內部監控審閱報告。

管理層已就本年度所辨別的內部監控缺陷制定補救及改進計劃。風險管理及內部監控系統至少每年檢討一次。審核委員會或董事會並未發現證據使其相信本集團的風險管理及內部監控系統存在不足或無效。

## 內幕消息

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

董事會認為，本公司有關內幕消息的處理及發佈程序及措施屬有效。

# 企業管治報告

## 競爭業務

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

## 外聘核數師酬金

於本年度內，已付或應付本集團核數師之酬金如下：

所提供服務	千港元
本年度之年度審核服務	1,280
本年度之非審核服務	-
總計	1,280

## 公司秘書

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

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

## 股息政策

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

## 股東權利

### (a) 股東召開股東特別大會的權利

根據細則第58條，在GEM上市規則規定下，本公司任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於有權於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一的股東，有權隨時透過向董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會就有關要求所載任何業務交易或決議案召開股東特別大會，且該大會應於提交有關要求後兩(2)個月內召開。倘董事會未有在提交有關要求後二十一(21)日內召開該大會，呈請人本身可召開該大會，而呈請人因董事會未有召開大會而引致的一切合理費用須由本公司向其彌償。倘本公司任何於遞呈要求當日持有不少於有權於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一的股東擬召開股東特別大會，請不時以書面方式向本公司於香港的主要辦事處提呈要求，並於封面註明致「董事會及公司秘書」。

### (b) 股東提名人選參選董事的程序

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

### (c) 於股東大會上提呈建議

有意提呈決議案的股東可根據上述程序要求本公司召開股東大會。

### (d) 將股東查詢送達董事會的程序

如有任何查詢，歡迎各股東透過郵寄至本公司於香港的主要辦事處、致電(852) 3520 3024或傳真至(852) 2180 7460與本公司聯絡。股東查詢將轉交董事會及／或相關董事委員會(如適用)，以解答股東的提問。

## 投資者關係

### (a) 與股東及投資者的溝通

本公司認為維持高透明度是加強與投資者關係之關鍵。本公司奉行向其股東及投資大眾公開及時披露企業資料的政策。本公司透過其年度及中期報告向其股東更新本公司之最新業務發展及財務表現。所有刊載於聯交所網站 ([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)) 的企業通訊資料均會於發出後在實際可行情況下盡快於本公司的企業網站 ([www.irasia.com/listco/hk/linkholdings](http://www.irasia.com/listco/hk/linkholdings)) 登載。

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

本公司於二零二五年三月三日舉行股東特別大會。大會通告於二零二五年二月十四日寄發予股東。除趙公直先生、袁禮謙先生及何升偉先生外，全體董事(即賀丁丁先生、呂天舜先生、黃俊雄先生、高兆元先生、陳慧琪女士及鄧照明先生)均親身或以電子方式出席大會。

本公司已於二零二五年五月三十日舉行股東週年大會。大會通告於二零二五年四月七日寄發予股東。除趙公直先生外，全體董事，即賀丁丁先生、呂天舜先生、黃俊雄先生、高兆元先生、袁禮謙先生、陳慧琪女士、何升偉先生及鄧照明先生均親身或以電子方式出席股東週年大會。

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

地址：香港夏慤道16號遠東金融中心17樓

聯絡電話：(852) 2980 1333

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

### (b) 本公司章程文件變動

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

# 董事及高級管理層履歷詳情

## 執行董事

呂天舜先生(「呂先生」)，44歲，於二零二三年五月二日獲委任為執行董事，自二零二六年三月一日起為本公司其中一名授權代表。呂先生於企業融資及投資行業擁有逾15年經驗。呂先生於二零零九年獲香港會計師公會認可為執業會計師。

自二零零七年八月至二零零九年二月，呂先生於國泰君安融資有限公司擔任行政人員。於二零零九年三月至二零一二年二月，呂先生於Biocarbon Capital Limited擔任副總裁。自二零一二年二月至二零一五年七月，呂先生任職於Celestial Capital Limited，最後職位為高級副總裁。自二零一五年九月至二零一九年八月，呂先生於南華融資有限公司擔任董事。呂先生現於Delight City Management Limited擔任董事及於Merrytime Capital Limited擔任高級顧問。自二零二五年十二月起，彼亦擔任飛尚無煙煤資源有限公司(聯交所主板上市公司，股份代號：1738)的獨立非執行董事。

## 非執行董事

賀丁丁先生(「賀先生」)，49歲，自二零二三年五月至二零二六年二月擔任本公司執行董事、行政總裁以及其中一名授權代表。賀先生已自二零二六年三月一日起調任為非執行董事及獲委任為董事會副主席。賀先生於一九九九年畢業於新加坡南洋理工大學，獲頒土木工程學士學位。賀先生亦於二零零六年九月獲特許財務分析師協會頒發之特許財務分析師資格。賀先生自二零零五年起透過於新加坡及香港之投資銀行、顧問公司及上市公司工作而於資本市場、企業融資、投資及融資及公司管理方面積逾20年之豐富經驗。

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

彼目前擔任以下公司的獨立非執行董事：(i)漢港控股集團有限公司(其已發行股份於聯交所主板上市，股份代號：1663)，任期自二零一八年八月起；(ii)中國新消費集團有限公司(其已發行股份於聯交所GEM上市，股份代號：8275)，任期自二零二一年五月起；及(iii) Vin's Holdings Ltd(其已發行股份於新加坡證券交易所有限公司凱利板上市(股份代號：VIN.SG))，任期自二零二五年二月起。自二零二五年一月至二零二五年三月，賀先生擔任Toppoint Holdings Inc.(其已發行股份於NYSE American LLC上市(股份代號：TOPP.US))的獨立非執行董事。自二零二三年三月至二零二四年八月，賀先生為移動互聯(中國)控股有限公司獨立非執行董事，該公司的已發行股份曾於聯交所主板上市(前股份代號：1439)。

黃俊雄先生(「黃先生」)，52歲，於二零二三年五月二日獲委任為非執行董事，並於二零二三年五月九日獲委任為董事會主席。彼亦為提名及企業管治委員會主席，自二零二四年三月一日起生效。

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

## 董事及高級管理層履歷詳情

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

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

**趙公直先生(「趙先生」)**，41歲，於二零二三年五月二日獲委任為非執行董事。趙先生曾於二零二三年五月九日至二零二四年三月一日為提名及企業管治委員會主席。趙先生於二零零八年畢業於芝加哥大學，取得經濟學學士學位。趙先生於投資銀行、資本融資、企業重組、併購及複雜交易架構設計方面擁有約15年經驗。

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

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

**高兆元先生(「高先生」)**，42歲，於二零二四年三月一日獲委任為非執行董事。高先生於二零零五年畢業於上海財經大學取得經濟學學士學位，於二零一零年畢業於上海交通大學上海高級金融學院取得工商管理碩士學位。自二零一七年四月起，高先生加入北京中民資產管理有限公司(一間為中國民生投資股份有限公司之全資擁有附屬公司)。彼現為中民投資資產管理有限公司戰略投資部主管及CMI Financial Holding Company Limited董事。高先生亦自二零二二年十月二十七日起擔任天安卓健有限公司(前稱中國醫療網絡有限公司)(股份代號：383)之非執行董事。

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

**袁禮謙先生(「袁先生」)**，54歲，於二零二五年一月六日獲委任為非執行董事。袁先生於一九九七年在澳洲悉尼大學取得電機工程學士學位。自一九九七年至二零零三年，袁先生曾任職VMT Instruments Limited的區域經理，該公司專注生產硬盤測試設備。在此崗位上，彼負責國際銷售及市場營銷。於二零零四年，袁先生創立高弘光儀有限公司(現稱高弘科技有限公司)，該公司專門製造及銷售電子產品。袁先生現為高弘科技有限公司的董事。

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

# 董事及高級管理層履歷詳情

## 獨立非執行董事

**譚美珠女士**（「譚女士」），38歲，於二零二三年五月二日獲委任為獨立非執行董事。自二零二五年一月六日起，譚女士辭任獨立非執行董事，並不再擔任審核委員會主席及薪酬委員會及提名及企業管治委員會各自的成員。譚女士於二零一二年畢業於香港都會大學（前稱香港公開大學），取得會計學學士學位。譚女士於二零一九年獲香港會計師公會認可為執業會計師。譚女士於審計及提供公司秘書服務方面擁有逾九年經驗。

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

譚女士(i)自二零二二年三月擔任羸集團控股有限公司（前稱權威金融集團有限公司（聯交所主板上市公司，股份代號：397））之獨立非執行董事；(ii)自二零二五年十二月起擔任方正控股有限公司（其已發行股份於聯交所主板上市，股份代號：418）之獨立非執行董事；及(iii)自二零二六年二月起擔任中基長壽科學集團有限公司（其已發行股份於聯交所主板上市，股份代號：767）之獨立非執行董事。

**陳慧琪女士**（「陳女士」），49歲，於二零二三年五月二日獲委任為獨立非執行董事。陳女士亦為薪酬委員會主席及審核委員會及提名及企業管治委員會各自的成員。陳女士於二零零零年畢業於香港樹仁大學（前稱香港樹仁學院），獲得新聞及傳播學系榮譽文憑。陳女士於企業通訊領域擁有逾7年經驗。

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

**何升偉先生**（「何先生」），54歲，於二零二四年三月一日獲委任為獨立非執行董事。何先生亦為審核委員會及薪酬委員會各自的成員。

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

## 董事及高級管理層履歷詳情

**鄧照明先生**（「鄧先生」），52歲，於二零二五年一月六日獲委任為獨立非執行董事。鄧先生亦為審核委員會主席、薪酬委員會以及提名及企業管治委員會各自的成員。

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

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

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

**陳素權先生**（「陳先生」），47歲，於二零一四年十月十六日獲委任為獨立非執行董事。自二零二五年一月六日起，陳先生辭任獨立非執行董事，並不再為審核委員會、薪酬委員會以及提名及企業管治委員會各自的成員。彼於二零零一年十一月取得香港理工大學會計學文學士學位。彼為香港會計師公會會員。陳先生於會計、審計及金融業累積擁有逾20年經驗。自二零零一年六月至二零零三年十月及自二零零四年一月至二零零九年七月，彼於何錫麟會計師行及畢馬威會計師事務所工作，最後職位分別為中高級審計職員及經理。自二零零九年十一月至二零一二年十月，彼擔任中國長城電氣控股有限公司財務總監兼公司秘書。自二零一四年二月至二零二二年十二月，陳先生擔任華章科技控股有限公司（「華章科技」）（於聯交所主板上市之公司，股份代號：1673）之首席財務官。自二零一四年二月至二零二一年十一月，彼亦擔任華章科技的公司秘書。陳先生自二零一五年一月至二零二四年一月擔任揚州市廣陵區泰和農村小額貸款股份有限公司（一間於中國成立的股份有限公司，其H股現時於聯交所主板上市，股份代號：1915）的獨立非執行董事。自二零二三年一月起，彼亦擔任北京億華通科技股份有限公司（於中國成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市，股份代號：2402）的獨立非執行董事。自二零二四年九月起，彼亦成為萊蒙國際集團有限公司（股份代號：3688）（其已發行股份於聯交所主板上市）的獨立非執行董事。

# 董事及高級管理層履歷詳情

## 公司秘書

**林海琪女士**（「林女士」），39歲，於二零二三年五月三日獲委任為公司秘書。彼亦為本公司其中一名授權代表。彼積累了逾15年審計、會計、企業管治及公司秘書經驗。自二零一五年八月起，林女士一直從事各項會計及公司秘書工作。於職業生涯早期林女士於安永會計師事務所任職及後加入希慎興業有限公司（股份代號：0014）擔任財務分析師。自二零一五年起，彼一直從事有關香港上市公司之企業管治處理事宜。此外，彼現為MBV International Limited（股份代號：1957）、綠景（中國）地產投資有限公司（股份代號：0095）、華津國際控股有限公司（股份代號：2738）及飛尚無煙煤資源有限公司（股份代號：1738）之公司秘書及授權代表。

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

# 董事會報告

董事欣然呈列本報告連同本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度(「本年度」)之經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司主要業務為投資控股。其附屬公司主要業務詳情載於綜合財務報表附註39。

## 業績及分配

本集團於本年度之業績及本集團於二零二五年十二月三十一日之事務狀況載於第48頁至第132頁的綜合財務報表中。

董事會並不建議派發本年度之末期股息。於本報告日期，並無股東已放棄或同意放棄任何股息的安排。

## 業務回顧

本集團於本年度之業務回顧分別載於本年報第4頁的「主席報告」與第6頁至第14頁的「管理層討論及分析」兩節。

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

## 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二六年五月二十九日(星期五)舉行。股東週年大會通告將於適當時候按GEM上市規則規定的方式刊發及寄發予股東。

為釐定出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二六年五月二十六日(星期二)至二零二六年五月二十九日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有已填妥的過戶表格連同相關股票須不遲於二零二六年五月二十二日(星期五)下午四時三十分送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

## 儲備

本年度儲備變動載於本報告第52頁至第53頁之綜合權益變動表內。

## 可分派儲備

於二零二五年十二月三十一日，本公司根據開曼群島公司法(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)計算之可分派儲備為零。

## 股本

本公司於本年度內股本之變動詳情載於綜合財務報表附註32。

# 董事會報告

## 物業、廠房及設備及使用權資產

物業、廠房及設備及使用權資產於本年度內之變動詳情分別載於綜合財務報表附註17及18。

## 投資物業

本集團已重估其於二零二五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19。

## 計息銀行及其他借款

於二零二五年十二月三十一日之借款詳情載於綜合財務報表附註28。

## 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134頁。

## 主要客戶及供應商

於本年度，本集團來自最大客戶及五大客戶之收益分別共佔本集團總收益(不包括按攤銷成本計量的不良債務資產的收益／虧損)約9.46%及43.79%。於本年度，本集團自最大供應商與五大供應商之採購額分別佔本集團採購總額約7.93%及20.78%。

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

# 董事會報告

## 董事

於本年度內及直至本報告日期之董事為：

### 執行董事

呂天舜先生

### 非執行董事

趙公直先生

黃俊雄先生(主席)

高兆元先生

袁禮謙先生(於二零二五年一月六日獲委任)

賀丁丁先生(副主席)(自二零二六年三月一日起自執行董事調任並辭任行政總裁)

### 獨立非執行董事

陳慧琪女士

譚美珠女士(於二零二五年一月六日辭任)

陳素權先生(於二零二五年一月六日辭任)

何升偉先生

鄧照明先生(於二零二五年一月六日獲委任)

## 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。

董事薪酬乃經參考彼等資歷、經驗、職責及責任以及當時市況後釐定。有關各董事薪酬的詳情載於綜合財務報表附註13。

除上文所披露者外，於本公司應屆股東週年大會上建議重選之董事概無與本集團訂立尚未到期且本公司不可於一年內免付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

## 重大合約、交易及安排

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

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

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

# 董事會報告

## 有關訴訟的最新消息

另外，有關涉及 Silverine (作為借款人)、HHI 及 LHI (作為擔保人) 日期為二零二三年三月十日或前後的融資協議 (「二零二三年融資協議」)，TAIGOF Credit Opportunities Limited (「申索人」) (作為貸款人) 就涉嫌違約 (包括與當時二零二零年可換股債券相關的虛假陳述) 對 Silverine、HHI 及 LHI (統稱「被告」) 提出法律訴訟。於二零二五年十一月三日，新加坡高等法院頒令 (其中包括) 被告須按共同及個別基準承擔損害賠償、利息及訟費合共約 11,720,000 新元 (下稱「判決金額」)。法院頒令後，申索人於二零二五年十一月四日向 HHI 及 LHI 送達判決債項之法定要求償債書，要求支付判決金額，並聲明倘 HHI 及 LHI 未能於三週內支付款項或就此作出令申索人信納之保證或償付安排，則 HHI 及 LHI 將被視為無力償債並須被強制清盤。此訴訟有別於本年報「違反融資協議及 Silverine 清盤」一節所披露融資協議違約，後者涉及另一項獨立融資安排，該安排原用於償還與二零一五年可換股債券相關的 Swettenham 貸款。

於本報告日期，判決金額已悉數清償。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二三年六月二十日、二零二三年七月十八日、二零二四年五月十日及二零二五年十一月五日的公告。

## 董事及高級管理層履歷詳情

董事及高級管理層履歷詳情載於本報告第 26 頁至第 30 頁。

## 優先購買權

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

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 充足公眾持股量

本公司已發行股本的詳情載於本報告所載綜合財務報表附註 32。於二零二五年十二月三十一日，本公司目前僅有一類已發行股份，該等股份在各方面均享有同等權利。

本公司適用的公眾持股門檻指公眾持有的股份 (不包括庫存股份 (如有)) 須達本公司已發行股份總數至少 25% 的初始規定門檻。

根據本公司可公開取得及據董事所知的資料，於本年報刊發前的最後實際可行日期，(i) 於本年度及直至本報告日期，本公司已遵守 GEM 上市規則第 17.37B 條的規定並維持 GEM 上市規則所規定的充足公眾持股量；及 (ii) 於二零二五年十二月三十一日，本公司已發行股份 (不包括庫存股份 (如有)) 總數約 37.66% 由公眾人士持有。有關本公司於聯交所上市之普通股持股結構的資料，請參閱「董事於本公司及相關法團股份及相關股份之權益」及「主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉」兩節。

# 董事會報告

## 管理合同

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

## 遵守相關法律及法規

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

## 董事於本公司及相關法團股份及相關股份之權益

於二零二五年十二月三十一日，董事於本公司及相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有記錄於須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部存置之登記冊內而須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例提述之登記冊內的權益或淡倉；或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

### 於股份的好倉

董事姓名	身份	持有股份總數	概約持股百分比 (附註1)
呂天舜先生(「呂先生」)	於受控法團的權益	97,725,600 (附註2)	48.61%
黃俊雄先生(「黃先生」)	於受控法團的權益	97,725,600 (附註2)	48.61%
袁禮謙先生(「袁先生」)	於受控法團的權益	97,725,600 (附註2)	48.61%

附註：

- 於二零二五年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為201,024,000股。
- 於二零二五年十二月三十一日，(i) Ace Kingdom為一家由Boomerang Investment Limited、郭二澈先生、Billion Supreme Holdings Limited及袁禮謙先生(非執行董事)分別擁有36%、35%、20%及9%權益的公司；(ii) Boomerang Investment Limited由黃俊雄先生(非執行董事)、王海翔先生及呂天舜先生(執行董事)分別最終擁有50%、25%及25%權益；(iii) Billion Supreme Holdings Limited由Hui Ngai先生及Ng Tin Wai先生分別最終擁有75%及25%權益；及(iv) 袁禮謙先生、王海翔先生、呂天舜先生及趙公直先生(非執行董事)為Ace Kingdom董事。根據證券及期貨條例第XV部，呂先生、黃先生及袁先生被視為於Ace Kingdom持有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，董事概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有記錄於須根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內的任何權益或淡倉；或根據GEM上市規則第5.45至5.67條知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

# 董事會報告

## 主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，就董事所知，下列人士(上文所披露若干本公司董事的權益除外)於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露或須記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊內的權益或淡倉：

### 於股份之好倉

股東名稱／姓名	身份	股份數目	概約持股百分比 (附註1)
Ace Kingdom Enterprises Corporation (「Ace Kingdom」)	實益擁有人	97,725,600 (附註2)	48.61%
Boomerang Investment Limited (「Boomerang」)	於受控法團的權益	97,725,600 (附註2)	48.61%
郭二澈先生(「郭先生」)	於受控法團的權益	97,725,600 (附註2)	48.61%
Billion Supreme Holdings Limited (「Billion」)	於受控法團的權益	97,725,600 (附註2)	48.61%
CMI Financial Holding Company Limited (「CMI Hong Kong」)	實益擁有人	27,600,000 (附註3)	13.73%
中民投亞洲資產管理有限公司 (前稱「民生(上海)資產管理有限公司」) (「中民投亞洲」)	於受控法團的權益	27,600,000 (附註3)	13.73%
中國民生投資股份有限公司 (「中國民生投資」)	於受控法團的權益	27,600,000 (附註3)	13.73%
中國東方資產管理公司(「中國東方」)	實益擁有人	12,400,000 (附註4)	6.17%

# 董事會報告

附註：

1. 於二零二五年十二月三十一日，本公司已發行股份總數為201,024,000股。
2. 於二零二五年十二月三十一日，(i) Ace Kingdom為一家由Boomerang Investment Limited、郭二澈先生、Billion Supreme Holdings Limited及袁禮謙先生(非執行董事)分別擁有36%、35%、20%及9%權益的公司；(ii)Boomerang Investment Limited由黃俊雄先生(非執行董事)、王海翔先生及呂天舜先生(執行董事)分別最終擁有50%、25%及25%權益；(iii) Billion Supreme Holdings Limited由Hui Ngai先生及Ng Tin Wai先生分別最終擁有75%及25%權益；及(iv)袁禮謙先生、王海翔先生、呂天舜先生及趙公直先生(非執行董事)為Ace Kingdom董事。
3. 該等股份由CMI Hong Kong持有，CMI Hong Kong由中民投亞洲全資擁有，而中民投亞洲由中國民生投資全資擁有。
4. 根據中國東方於二零二三年二月備案的權益披露通知，其於其受控法團持有的310,000,000股股份中擁有認定權益。因此，在於二零二五年三月五日生效的股份合併後，根據該權益披露通知，中國東方於其受控法團持有的12,400,000股股份中擁有認定權益。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，董事概無知悉任何其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露或須記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

## 競爭權益

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

## 購股權計劃

### 二零二四年購股權計劃

經考慮於二零一四年六月二十日採納之購股權計劃(「二零一四年購股權計劃」)屆滿及GEM上市規則第23章修訂(於二零二三年一月一日生效)後，本公司根據股東於本公司於二零二四年五月三十一日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案採納一項新購股權計劃(「二零二四年購股權計劃」)，自二零二四年五月三十一日起計10年有效。下文概述二零二四年購股權計劃主要條款：

#### (a) 目的

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

# 董事會報告

## (b) 參與者

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

## (c) 授出購股權

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

## (d) 行使價

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

## (e) 行使購股權之時間

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

# 董事會報告

## (f) 歸屬期

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

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

## (g) 可供發行之最高股份數目

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

# 董事會報告

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

## **(h) 每名參與者可獲最高股份數目**

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

## **(i) 二零二四年購股權計劃之期限**

二零二四年購股權計劃將自採納日期(即二零二四年五月三十一日)起計10年期間內有效及生效。於本報告日期，二零二四年購股權計劃的剩餘有效期約為8.1年。

## **(j) 終止**

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

# 董事會報告

誠如本公司日期為二零二四年一月二十六日的公告所披露，在二零一四年購股權計劃的期限內，於二零二四年一月二十六日根據該計劃授出合共52,350,000份購股權，可認購本公司股本中合共最多52,350,000股每股0.001港元的普通股。該等期權並無附帶任何表現目標或回扣機制。於二零一四年購股權計劃屆滿時，並無進一步授出購股權。下表載列二零一四年購股權計劃項下授出的購股權於本年度之概要：

參與者 姓名或類別	購股權 授出日期	於 二零二五年 一月一日 尚未行使之 購股權數目	於本年度 授出/ 行使之 購股權數目	於本年度 失效或 註銷之 購股權數目	於 二零二五年 十二月 三十一日 尚未行使之 購股權數目	購股權 行使期	購股權 行使價 (每股當時 現有股份 港元)
<b>僱員</b>							
陳長征先生	二零二四年 一月二十六日	41,880,000	-	(1,675,200) (調整後) (附註1)	-	二零二五年 一月二十六日至 二零三四年 一月二十五日	1.00 (調整後)
董寒坤女士	二零二四年 一月二十六日	10,470,000	-	(10,470,000) (附註2)	-	二零二五年 一月二十六日至 二零三四年 一月二十五日	0.04 (附註3)
		52,350,000	-		-		

附註：

- 自二零二五年四月二十三日起，在股份合併於二零二五年三月五日生效後，陳長征先生持有之1,675,200份經調整購股權已失效，乃由於彼不再為僱員而因此根據二零一四年購股權計劃之條款不再為參與者。
- 自二零二五年二月一日起，於股份合併於二零二五年三月五日生效之前，董寒坤女士持有之10,470,000份購股權已失效，乃由於彼辭任而因此根據二零一四年購股權計劃之條款不再為參與者。
- 行使價較(i)於授出日期及緊接授出日期前聯交所發佈每日報價表所載每股當時現有股份收市價0.034港元；(ii)緊接授出日期前五個營業日聯交所發佈每日報價表所載每股當時現有股份平均收市價0.0328港元；及(iii)每股當時現有股份面值0.001港元(以較高者為準)溢價約17.65%。

股東於二零二四年五月三十一日舉行的股東週年大會上通過決議案後，於二零二五年一月一日，計劃授權及服務提供者分項限額項下可供授出之購股權數目分別為418,800,000份及41,880,000份。由於股份合併於二零二五年三月五日生效，於二零二五年十二月三十一日，根據計劃授權及服務提供商上限可供授出的購股權總數分別為16,752,000股及1,675,200股，佔於本報告日期已發行股份約8.33及0.83%。

根據二零二四年購股權計劃可供發行的股份總數為16,752,000股，佔於本年報日期約8.33%。

自採納二零二四年購股權計劃以來，概無根據該計劃授出任何購股權。

# 董事會報告

## 董事購買股份或債權證的權利

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

## 股票掛鈎協議

除本節所載二零二四年購股權計劃外，本集團於本年度概無訂立或存在任何股票掛鈎協議。

## 關聯方交易

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

## 獲許可之彌償條文

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

## 稅項減免及豁免

董事並不知悉股東因持有本公司證券而可享有任何稅務減免及豁免。

## 企業管治

董事認為，除企業管治報告另有披露者外，本公司已於本年度遵守本年度生效的GEM上市規則附錄C1所載之企業管治守則。企業管治報告載於本報告第15頁至第25頁。

## 審核委員會

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

審核委員會亦已審閱本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表，並認為本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表乃根據適用會計準則、法律及法規編製，且已作出適當披露。

# 董事會報告

## 核數師

本年度之財務報表已獲香港立信德豪會計師事務所有限公司審核，其將於本公司應屆股東週年大會上退任，惟彼符合資格且願意獲續聘。本公司將於本公司應屆股東週年大會上提呈一項決議案，以續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司，並授權董事釐定其酬金。於過去三年，本公司概無更換核數師。

代表董事會

主席兼非執行董事

**黃俊雄**

二零二六年三月三十一日

# 獨立核數師報告



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

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

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

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

致華星控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

本核數師已審核列載於第49至132頁的華星控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表之附註，包括重大會計政策。

我們認為，綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則(「國際財務報告準則會計準則」)，真實並公允地反映 貴集團於二零二五年十二月三十一日的綜合財務狀況，以及截至該日止年度的綜合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為編製。

## 意見基準

我們根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審核。我們在該等準則下的責任於我們的報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節進一步闡述。根據香港會計師公會的專業會計師道德守則(「守則」)中適用於公眾利益實體財務報表審計的規定，我們獨立於 貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

## 與持續經營有關的重大不確定性

我們務請閣下垂注綜合財務報表附註3，其中指出，截至二零二五年十二月三十一日止年度， 貴集團持續經營業務產生虧損88.14百萬港元，及截至該日， 貴集團的流動負債淨額為100.26百萬港元。截至二零二五年十二月三十一日， 貴集團的計息銀行及其他借款總額為7.94百萬港元，需於報告期結束後一年內償還。此外，於二零二五年十二月三十一日， 貴集團有須按要求償還的其他金融負債合共98.75百萬港元，包括(i)計入貿易及其他應付款項的應付工程款項40.54百萬港元；(ii)應付前董事款項11.63百萬港元；(iii)應付一名附屬公司非控股股東款項7.24百萬港元；及(iv)應付控股股東款項39.34百萬港元，但同日僅有現金及現金等價物1.99百萬港元。誠如附註3所述，此等情況連同附註3所載的其他事項，顯示存在重大不確定性，可能對 貴集團能否持續經營構成重大疑慮。我們的意見並未因此事項而修改。

# 獨立核數師報告

## 關鍵審核事項

根據我們的專業判斷，關鍵審核事項為審核本期綜合財務報表中最重要的事項。我們於審核綜合財務報表整體上及就此作出意見時處理該等事項，而不會就該等事項單獨發表意見。除「與持續經營相關的重大不確定性」一節所述事項外，我們已確定下列事項為本報告中應予闡明之關鍵審核事項。

### 民丹現金產生單位之減值評估

參閱綜合財務報表附註4及17。

貴集團的民丹現金產生單位(「民丹現金產生單位」)主要由在建工程(度假酒店)及使用權資產(度假酒店所建之地塊)組成，於二零二五年十二月三十一日，其賬面值分別為70,825,000港元及2,843,000港元，

由於 貴集團自二零一九年爆發COVID-19疫情以來業績持續惡化，導致資金緊絀，民丹度假酒店項目的施工已暫停。管理層認為，於報告日期，民丹現金產生單位所屬資產已出現減值跡象。

貴集團已委聘獨立估值師，協助 貴公司管理層估計民丹現金產生單位的可收回金額，此項估計需由 貴公司管理層作出重大判斷。

民丹現金產生單位的可收回金額乃採用混合法，根據其公平值減去出售成本而釐定。在建工程採用折舊後重置成本法，而地塊則採用直接比較法。兩種方法均取決於若干關鍵假設及估計，而該等假設及估計須由管理層作出重大判斷。

年內，在建工程及使用權資產分別確認減值虧損約13,594,000港元及721,000港元，以將其賬面值減至可收回金額。

民丹現金產生單位的減值評估是我們的重點關注領域，因其涉及重大管理層判斷及估計，而這些判斷及估計本質上具有主觀性。

### 我們的回應

我們就管理層的減值評估所採取的程序包括：

- 評估在估計該等資產的可收回金額時，關鍵假設的合理性及估值方法的適當性；
- 評估由管理層委任以協助其釐定相關現金產生單位可收回金額之獨立專業估值師的專業能力、客觀性、工作能力及工作成果；
- 就獨立專業估值師在評估現金產生單位可收回金額時所採用的方法及判斷，向其提出質詢；
- 委聘核數師的專家協助我們評估管理層及管理層委任的獨立專業估值師所採用之假設及判斷的合理性；及
- 評估核數師專家的專業能力、客觀性、工作能力及工作成果。

# 獨立核數師報告

## 年報的其他資料

董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括年報所載的所有資料，惟不包括綜合財務報表及核數師報告。

我們對綜合財務報表作出的意見並無涵蓋其他資料，而我們不會對其他資料發表任何形式的核證結論。

就審核綜合財務報表而言，我們的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。基於我們已進行的工作，倘若我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們須報告有關事實。就此而言，我們毋須作出報告。

## 董事對綜合財務報表的責任

董事須負責根據國際財務報告準則會計準則及香港公司條例的披露規定編製及真實公平呈列綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

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

## 核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

我們的目標為合理確定綜合財務報表整體而言不會存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並出具載有我們意見的核數師報告。本報告按照我們的委聘條款僅向全體股東報告。除此之外，本報告別無其他目的。本核數師不會就本報告內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理確定屬高層次的核證，惟根據香港審計準則進行的審核工作不能保證總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，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作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用專業判斷，保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險、設計及執行審核程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審核憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

# 獨立核數師報告

- 了解與審核相關的內部控制，以設計適當的審核程序，惟並非旨在對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，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。倘我們認為存在重大不確定性，則有必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。倘有關披露不足，則修訂吾等意見。吾等結論乃基於截至核數師報告日期止所取得的審核憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體呈報方式、結構及內容，包括披露資料，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 計劃和執行集團審核，以獲取有關集團內實體或業務單位財務資料的充足和適當的審核憑證，以對集團財務報表形成審核意見提供基礎。我們負責指導、監督和覆核為集團審核而執行的工作。我們為審核意見承擔全部責任。

我們與審核委員會就(其中包括)審核的計劃範圍、時間安排及重大審核發現溝通，該等發現包括我們在審核過程中識別的任何內部控制的任何重大缺失。

我們亦向審核委員會作出聲明，指出我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響吾等獨立性的所有關係及其他事宜，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施。

從與董事溝通的事項中，我們釐定對本期綜合財務報表的審核至關重要的事項，因而構成關鍵審核事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露該等事項，或在極端罕見的情況下，倘合理預期在本核數師報告中溝通某事項造成的負面後果超出產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中傳達該事項。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

林子嘉

執業證書編號 P06838

香港，二零二六年三月三十一日

# 綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>持續經營業務</b>			
收入	7	<b>13,291</b>	11,602
銷售成本		<b>(10,767)</b>	(7,691)
毛利		<b>2,524</b>	3,911
其他收入	8	<b>777</b>	620
其他收益及(虧損)	9	<b>(13,435)</b>	8,568
銷售開支		<b>(576)</b>	(256)
行政開支		<b>(22,711)</b>	(23,768)
財務成本	10	<b>(4,320)</b>	(12,630)
投資物業公平值變動虧損	19	<b>(48,092)</b>	(12,639)
非流動資產減值虧損	12	<b>(14,315)</b>	(44,921)
<b>除所得稅開支前虧損</b>	12	<b>(100,148)</b>	(81,115)
所得稅抵免	14	<b>12,013</b>	3,037
<b>來自持續經營業務的年內虧損</b>		<b>(88,135)</b>	(78,078)
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務的年內溢利/(虧損)	11	<b>262,365</b>	(72,830)
<b>年內溢利/(虧損)</b>		<b>174,230</b>	(150,908)
<b>隨後將不會重新分類至損益的其他全面收益：</b>			
重估物業之收益		<b>1,964</b>	2,083
有關重估物業收益之稅項開支		<b>(334)</b>	(354)
<b>隨後可重新分類至損益的其他全面收益：</b>			
換算外國業務的匯兌差額		<b>(8,004)</b>	(6,295)
撤銷註冊一間附屬公司時解除的儲備		<b>-</b>	938
附屬公司不再綜合入賬時解除的儲備		<b>8,911</b>	-
<b>年內其他全面收益(已扣除稅項)</b>		<b>2,537</b>	(3,628)
<b>年內全面收益總額</b>		<b>176,767</b>	(154,536)

# 綜合全面收益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度 二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
以下各方應佔溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		<b>178,310</b>	(146,461)
非控股權益		<b>(4,080)</b>	(4,447)
		<b>174,230</b>	(150,908)
以下各方應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		<b>180,700</b>	(150,123)
非控股權益		<b>(3,933)</b>	(4,413)
		<b>176,767</b>	(154,536)
每股盈利／(虧損)	15		
來自持續經營業務及已終止經營業務			
— 基本(每股港仙)		<b>96.07</b>	(87.43)
— 攤薄(每股港仙)		<b>96.07</b>	(87.43)
來自持續經營業務			
— 基本(每股港仙)		<b>(45.29)</b>	(43.95)
— 攤薄(每股港仙)		<b>(45.29)</b>	(43.95)

# 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	<b>96,057</b>	236,875
使用權資產	18	<b>3,033</b>	66,527
投資物業	19	<b>102,070</b>	153,149
工程預付款	20	<b>732</b>	753
遞延稅項資產	30	<b>6,768</b>	-
非流動資產總值		<b>208,660</b>	457,304
<b>流動資產</b>			
酒店存貨	21	<b>486</b>	522
按攤銷成本列賬的不良債務資產	23	-	19,343
貿易及其他應收款項	24	<b>4,022</b>	6,136
按公平值計入損益的股權投資	22	<b>13,892</b>	-
現金及現金等價物	25	<b>1,988</b>	13,225
流動資產總值		<b>20,388</b>	39,226
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	26	<b>65,978</b>	79,162
應付附屬公司一名非控股股東款項	27	<b>7,237</b>	7,458
應付控股股東款項	27	<b>39,339</b>	23,455
計息銀行及其他借款	28	<b>7,939</b>	427,857
租賃負債	29	<b>157</b>	448
稅項撥備		-	446
流動負債總額		<b>120,650</b>	538,826
流動負債淨額		<b>(100,262)</b>	(499,600)
資產總值減流動負債		<b>108,398</b>	(42,296)

# 綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

		於十二月三十一日	
	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	26	<b>7,313</b>	7,526
計息銀行及其他借款	28	-	4,312
應付控股股東款項	27	<b>1,621</b>	12,289
租賃負債	29	<b>40</b>	-
遞延稅項負債	30	-	14,861
<b>非流動負債總額</b>		<b>8,974</b>	38,988
<b>資產／(負債)淨額</b>		<b>99,424</b>	(81,284)
<b>權益</b>			
股本	32	<b>5,026</b>	4,188
儲備		<b>101,345</b>	(82,458)
本公司擁有人應佔權益		<b>106,371</b>	(78,270)
非控股權益		<b>(6,947)</b>	(3,014)
<b>權益／(虧絀)總額</b>		<b>99,424</b>	(81,284)

代表董事會

黃俊雄

呂天舜

# 綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註a)	酒店物業 重估儲備 千港元 (附註b)	其他儲備 千港元 (附註c)	換算儲備 千港元 (附註d)	可換股 債券儲備 千港元 (附註e)	購股權儲備 千港元 (附註31)	累計虧損 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	(虧絀) 權益/ 總額 千港元
於二零二四年一月一日	4,188	363,352	71,927	2,014	(79,560)	10,698	-	(301,415)	71,204	1,399	72,603
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(146,461)	(146,461)	(4,447)	(150,908)
其他全面收益											
— 重估物業之收益	-	-	2,083	-	-	-	-	-	2,083	-	2,083
— 有關重估物業收益之稅項開支	-	-	(354)	-	-	-	-	-	(354)	-	(354)
— 換算外國業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(6,329)	-	-	-	(6,329)	34	(6,295)
— 撤銷註冊一間附屬公司時 撥回匯兌儲備至損益	-	-	-	-	938	-	-	-	938	-	938
年內全面收益總額	-	-	1,729	-	(5,391)	-	-	(146,461)	(150,123)	(4,413)	(154,536)
— 以權益結算購股權	-	-	-	-	-	-	649	-	649	-	649
— 贖回可換股債券	-	-	-	-	-	(10,698)	-	10,698	-	-	-
於二零二四年十二月三十一日 及二零二五年一月一日	4,188	363,352	73,656	2,014	(84,951)	-	649	(437,178)	(78,270)	(3,014)	(81,284)
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	178,310	178,310	(4,080)	174,230
其他全面收益											
— 重估物業之收益	-	-	1,964	-	-	-	-	-	1,964	-	1,964
— 有關重估物業收益之稅項開支	-	-	(334)	-	-	-	-	-	(334)	-	(334)
— 撥回酒店物業重估儲備	-	-	(75,286)	-	-	-	-	75,286	-	-	-
— 換算外國業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(8,151)	-	-	-	(8,151)	147	(8,004)
— 撤銷註冊一間附屬公司時 撥回匯兌儲備至損益	-	-	-	-	8,911	-	-	-	8,911	-	8,911
年內全面收益總額	-	-	(73,656)	-	760	-	-	253,596	180,700	(3,933)	176,767
— 沒收購股權時撥回購股權儲備	-	-	-	-	-	-	(649)	649	-	-	-
— 發行新股份	838	3,103	-	-	-	-	-	-	3,941	-	3,941
於二零二五年十二月三十一日	5,026	366,455	-	2,014	(84,191)	-	-	(182,933)	106,371	(6,947)	99,424

# 綜合權益變動表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

附註：

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

# 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
除所得稅開支前溢利／(虧損)			
持續經營業務		<b>(100,148)</b>	(81,115)
已終止經營業務		<b>261,988</b>	(72,158)
		<b>161,840</b>	(153,273)
就下列各項調整：			
利息收入	8	<b>(2)</b>	(1)
附屬公司不再綜合入賬之收益	11	<b>(323,084)</b>	–
按公平值計入損益之金融資產公平值變動之收益	9	<b>(5,978)</b>	–
就不良債務資產預期信貸虧損的虧損撥備	9	<b>19,716</b>	9,877
可換股債券修改收益	9	–	(7,344)
重估物業之收益	9	<b>(192)</b>	(184)
財務成本	10	<b>44,544</b>	57,841
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	12	<b>12,984</b>	14,405
物業、廠房及設備減值	17	<b>13,594</b>	44,921
使用權資產減值	18	<b>721</b>	–
投資物業公平值變動虧損	19	<b>48,092</b>	12,639
以股份為基礎的付款		–	649
營運資金變動前的經營虧損		<b>(27,765)</b>	(20,470)
酒店存貨增加		<b>(60)</b>	(229)
貿易及其他應收款項(增加)／減少		<b>(1,860)</b>	3,203
貿易及其他應付款項增加		<b>22,825</b>	2,538
經營所用現金		<b>(6,860)</b>	(14,958)
已付所得稅		<b>(98)</b>	(2,566)
經營活動所用現金流量淨額		<b>(6,958)</b>	(17,524)
<b>投資活動所得現金流量</b>			
已收利息		<b>2</b>	1
購買物業、廠房及設備付款		<b>(10,130)</b>	(775)
附屬公司不再綜合入賬之虧損		<b>(1,860)</b>	–
投資活動所用現金淨額		<b>(11,988)</b>	(774)

# 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>融資活動所得現金流量</b>			
控股股東墊款		<b>3,381</b>	11,155
銀行借款的所得款項		<b>4,574</b>	458,225
償還銀行貸款		<b>(2,105)</b>	(339,087)
償還租賃負債		<b>(765)</b>	(974)
償還可換股債券利息		-	(31,802)
償還可換股債券		-	(25,517)
發行新股份		<b>838</b>	-
配售所得款項		<b>3,103</b>	-
已付利息		<b>(2,478)</b>	(65,848)
<b>融資活動所得現金淨額</b>	38	<b>6,548</b>	6,152
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>			
		<b>(12,398)</b>	(12,146)
年初現金及現金等價物		<b>13,225</b>	26,041
匯率變動對現金及現金等價物的影響		<b>1,161</b>	(670)
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>1,988</b>	13,225

# 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德輔道中317及319號啟德商業大廈16樓(1609室)I室。

本公司的普通股(「股份」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM上市。

間接及最終控股公司為Ace Kingdom Enterprises Corporation，其為一家於英屬處女群島註冊成立的公司。

本公司主要業務為投資控股。本公司主要附屬公司的主要業務的詳情載於綜合財務報表附註39。

綜合財務報表已於二零二六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會計準則

### (a) 採納經修訂國際財務報告準則會計準則

本集團於本會計期間對該等綜合財務報表應用以下國際財務報告準則會計準則修訂本：

國際會計準則第21號之修訂本	缺乏可兌換性
國際財務報告準則第7號、 國際財務報告準則第18號、 國際會計準則第1號、 國際會計準則第8號、 國際會計準則第36號及 國際會計準則第37號之 說明範例之修訂本	財務報表中關於不確定性的披露

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

#### **國際會計準則第21號之修訂本 — 缺乏可兌換性**

於二零二三年八月十五日，國際會計準則理事會頒佈缺乏可兌換性，其修訂國際會計準則第21號外匯匯率變動的影響(簡稱「修訂」)。修訂引入了評估一種貨幣何時可兌換成另一種貨幣以及何時不可兌換的要求。修訂要求企業在認定一種貨幣不可兌換成另一種貨幣時估計即期匯率。該等修訂對本集團的綜合財務報表並無影響。

## 2. 採納國際財務報告準則會計準則(續)

### (a) 採納經修訂國際財務報告準則會計準則(續)

#### **國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第18號、國際會計準則第1號、國際會計準則第8號、國際會計準則第36號及國際會計準則第37號之修訂本—財務報表中報告不確定性的說明範例**

於二零二五年十一月二十八日，國際會計準則理事會頒佈財務報表中關於不確定性的披露—說明範例，其修訂多項國際財務報告準則會計準則，加入說明範例，以展示企業在財務報表中報告不確定性影響時，如何應用國際財務報告準則會計準則。這些說明範例是國際財務報告準則會計準則的配套材料，並無生效日期。國際會計準則理事會曾於二零二五年七月頒佈該說明範例的接近最終版本的工作草案。本集團在編製綜合財務報表時已考量該等說明範例，並認為無需進行額外披露或更改呈列方式。

### (b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂國際財務報告準則會計準則

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

國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號之修訂本	金融工具的分類及計量的修訂 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號之修訂本	依賴自然能源生產電力的合約 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第18號	財務報表之呈報及披露 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第19號	無需向公眾負責的附屬公司：披露 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效

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

#### **國際財務報告準則第18號—財務報表中的呈列及披露**

其由國際會計準則理事會於二零二四年四月頒佈以取代國際會計準則第1號，並將對包括國際會計準則第8號—財務報表的編製基礎(原名為會計政策、會計估計變更和差錯)在內的國際財務報告準則會計準則進行重大修訂。儘管國際財務報告準則第18號不會對綜合財務報表中項目的確認和計量產生影響，但預計將對若干項目的列報和披露產生重大影響。這些變化包括損益表中的分類和小計、信息的匯總／分拆和標籤，以及管理層定義的績效指標的披露。

本集團預期不合資格應用國際財務報告準則第19號。

# 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所有適用之國際財務報告準則會計準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋(下文統稱為「國際財務報告準則會計準則」)以及香港公司條例的披露規定編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司GEM上市規則所規定的適用披露。

### (b) 計量基準

編製綜合財務報表所用的計量基準為歷史成本法，惟投資物業、酒店樓宇及金融工具除外，其以公平值計量(如下文載列的會計政策所解釋)。

根據國際財務報告準則會計準則編製財務報表，管理層須作出對政策應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額構成影響的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及於有關情況下被視為合理的多項其他因素而作出，其結果構成不易從其他來源獲得的資產及負債賬面值的判斷依據。實際結果或有別於該等估計。

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

管理層於應用國際財務報告準則會計準則時所作出對財務報表具有重大影響的判斷及估計不確定因素的主要來源於綜合財務報表附註5論述。

### (c) 持續經營假設

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團持續經營業務產生虧損88.14百萬港元，及截至該日，其流動負債淨額為100.26百萬港元。截至二零二五年十二月三十一日，本集團的計息銀行及其他借款總額為7.94百萬港元，需於報告期結束後一年內償還(附註28)。此外，於二零二五年十二月三十一日，本集團有須按要求償還的其他金融負債合共98.75百萬港元，包括(i)計入與民丹現金產生單位(定義見附註17)有關的貿易及其他應付款項的應付工程款項40.54百萬港元；(ii)應付前董事款項11.63百萬港元(附註26)；(iii)應付一名附屬公司非控股股東款項7.24百萬港元(附註27(a))；及(iv)應付控股股東款項39.34百萬港元(附註27)，但同日僅有現金及現金等價物1.99百萬港元。

鑒於上述情況，在評估本集團是否擁有充足財務資源繼續持續經營時，本公司董事已就本集團未來流動資金及現金流量作出審慎考量。就此而言，管理層已編製一份涵蓋自報告期末起至二零二七年六月三十日止18個月期間(「預測期間」)的現金流量預測，並已計及以下情況：

- 一 日本酒店業務將產生淨營運現金流入；

# 綜合財務報表附註

## 3. 編製基準(續)

### (c) 持續經營假設(續)

- 截至授權刊發該等綜合財務報表之日，控股股東提供的貸款融資中尚未提取金額為67.74百萬港元(附註27(b))。且控股股東已同意，於二零二七年六月三十日前不會要求本集團償還應付控股股東款項39.34百萬港元(附註27(b))；
- 民丹現金產生單位的主要承建商已向新加坡國際仲裁中心提交仲裁申請，就本集團應付的73,611百萬印尼盾工程款項提出索償。董事認為，仲裁程序將不會於報告期末起計12個月內完成，因此該應付工程款項於可預見未來不會獲得結清；及
- 積極尋求投資者以變現民丹現金產生單位(定義見附註17)，並將所得款項用於結清應付工程款項及償還應付控股股東之款項。

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

- 日本的經濟狀況不會顯著惡化而可能影響酒店營運表現；
- 民丹現金產生單位主要承建商提出仲裁申請的時機及結果，可能影響本集團尋求投資者及變現民丹現金產生單位。此外，該仲裁不會妨礙承建商針對本集團提起任何法律程序以追討應付工程款項，包括透過清盤持有民丹現金產生單位之附屬公司的方式；
- 倘承建商選擇清盤該附屬公司以追討應付工程款項，本集團將能物色買家並完成出售民丹現金產生單位，以在需要時(包括在持有民丹現金產生單位之附屬公司清盤前)產生充足現金流；
- 控股股東願意且有能力於二零二七年六月三十日或之前，在貸款融資到期時延長應收本集團款項的還款期限。

假設預測中的計劃及措施可按計劃成功實施，董事認為本集團於預測期間將擁有充足的營運資金，為其營運籌集資金並履行其於預測期間內到期的財務責任。因此，本集團董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。存在重大不確定性的事件或情況，可能會令本集團持續經營能力遭受重大質疑，因此，本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產並清償其負債。

倘本集團未能按計劃實現計劃及措施，其可能無法持續經營，及須作出調整將資產價值減記至其可變現淨額，並將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債，及為可能出現的任何進一步負債計提撥備。該等調整的影響尚未在該等綜合財務報表中反映。

### (d) 功能及呈列貨幣

綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

## 4. 重大會計政策

### (a) 業務合併及綜合基準

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

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

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

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

### (b) 附屬公司

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

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

### (c) 物業、廠房及設備

酒店樓宇按估值減累計折舊列賬。本集團將相隔一段適當時間進行重估，確保賬面值與按於報告期末的公平值所釐定者並無重大差別。因重估而增加的價值確認於其他全面收益，並於酒店物業重估儲備項下的權益內累計。因重估而減少的價值首先與之前就同一物業的估值增加對銷，其後確認於損益。往後的任何增加確認於損益，以先前扣除的金額為限，其後以酒店物業重估儲備為限。

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

其他物業、廠房及設備按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

## 4. 重大會計政策(續)

### (c) 物業、廠房及設備(續)

物業、廠房及設備成本包括其購買價及收購有關項目直接應佔的成本。

僅當與該項目有關的未來經濟利益很可能流入本集團，而且該項目的成本能可靠計量時，其後成本方可列入資產的賬面值內或確認為獨立資產(如適用)。取消確認替換部分的賬面值。所有其他維修及保養均於其產生財政期間於損益確認為開支。

概無就永久業權土地作出折舊撥備。其他物業、廠房及設備(在建工程及永久業權土地除外)以直線基準按估計可使用年期折舊以抵銷其成本或估值(扣除預期剩餘價值)。本公司於報告期末對可使用年期、剩餘價值及折舊方法進行審閱，以於適當時進行調整。可使用年期如下：

永久業權土地按成本減去任何其後累計減值虧損列賬。

酒店樓宇	60年
租賃物業裝修	3至20年
計算機設備	3至5年
傢具、固定裝置及設備	3至15年
汽車	3至6年

在建工程按成本減減值虧損列賬。成本包括建築之直接成本及於建築及安裝期內撥充資本之借款成本。當絕大部分為擬定用途之資產作準備之所有必須活動完成時，該等成本撥充資本結束，而在建工程則轉撥至適當類別物業、廠房及設備。在建工程無需作折舊撥備，直至其完成及準備作其擬定用途為止。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，資產即時撇減至其可收回金額。

根據融資租賃持有的資產乃按與自有資產相同的基準於其預計可使用年期或相關租期內(以較短者為準)折舊。

出售物業、廠房及設備項目的收益或虧損為銷售所得款項淨額與其賬面值兩者之間的差額，於出售時在損益中確認。

### (d) 投資物業

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

## 4. 重大會計政策(續)

### (e) 租賃

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

#### 本集團作為承租人 — 使用權資產

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

#### 本集團作為承租人 — 租賃負債

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

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

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

#### 本集團作為出租人

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

## 4. 重大會計政策(續)

### (f) 資產減值(金融資產除外)

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

- 物業、廠房及設備(酒店樓宇除外)；
- 使用權資產；
- 於附屬公司投資；及
- 工程預付款。

倘資產的可收回金額(公平值減銷售成本及使用價值兩者中的較高者)估計低於賬面值，則資產的賬面值乃減少至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

倘減值虧損其後撥回，則資產的賬面值乃增加至其經修訂估計可收回金額，惟有關增加的賬面值不可超逾倘資產於過往年度並無確認減值虧損原應釐定的賬面值。減值虧損撥回會即時確認為收入，除非相關資產乃根據另一國際財務報告準則會計準則按經重估金額列賬，在此情況下，減值虧損將根據該國際財務報告準則會計準則當作重估減少處理。

使用價值基於預期源自資產或現金產生單位的估計未來現金流量，採用反映目前市場對金錢時間價值的評估及該資產或現金產生單位特有風險的稅前折現率折算其現值。

### (g) 金融工具

#### (i) 金融資產

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

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

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

## 4. 重大會計政策(續)

### (g) 金融工具(續)

#### (i) 金融資產(續)

##### 債務工具

債務工具的其後計量視乎本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵而定。

攤銷成本：為收取僅為支付本金及利息的合約現金流量而持有的資產乃按攤銷成本計量。按攤銷成本列賬的金融資產其後採用實際利率法計量。利息收入、匯兌收益及虧損以及減值於損益確認。終止確認的任何收益於損益確認。

##### 實際利率法

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

#### (ii) 金融資產減值虧損

本集團就貿易應收款項、合約資產、按攤銷成本計量的金融資產及按公平值計入其他全面收益的債務投資確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備。預期信貸虧損按以下其中一項基準計量：(1)12個月預期信貸虧損：此乃於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所導致的預期信貸虧損；及(2)年限內預期信貸虧損：此乃於金融工具預計年期內所有可能發生的違約事件所導致的預期信貸虧損。估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損乃按根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量的差額計量。該差額其後按資產原實際利率的近似值折現。

本集團採用國際財務報告準則第9號的簡化方法計量貿易應收款項及合約資產的虧損撥備，並按年限內預期信貸虧損計算預期信貸虧損。本集團已根據其過往信貸虧損經驗設立撥備矩陣，並按債務人的特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。

就其他債務金融資產而言，預期信貸虧損以12個月預期信貸虧損為基準。然而，倘信貸風險自發生以來大幅增加，則撥備將以年限內預期信貸虧損為基準。

當釐定金融資產的信貸風險是否自初步確認後大幅增加及於估計預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及毋須付出過多成本或努力即可獲得的合理可靠資料。此包括根據本集團過往經驗及知情信貸評估作出的定量及定性資料分析，並包括前瞻性資料。

## 4. 重大會計政策(續)

### (g) 金融工具(續)

#### (ii) 金融資產減值虧損(續)

本集團假定，倘金融資產逾期超過30日，則該金融資產的信貸風險大幅增加。

本集團認為金融資產於下列情況下會出現信貸減值：(1) 借款人不大可能在本集團無追索權採取行動(如變現抵押(倘持有))的情況下向本集團悉數支付其信貸負債；或(2) 該金融資產逾期超過90日。

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

#### (iii) 金融負債

本集團按其金融負債的產生目的將金融負債分類。按公平值計入損益的金融負債初步按公平值計量，而按攤銷成本列賬的金融負債則初步按公平值減已產生直接應佔成本計量。

##### 按公平值計入損益的金融負債

按公平值計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初步確認時指定為按公平值計入損益的金融負債。

倘金融負債的收購目的為於短期內銷售，則該金融負債會分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟被指定為有效對沖工具者除外。持作買賣負債的收益或虧損均於損益確認。

倘合約包含一項或以上嵌入式衍生工具，則整份混合式合約可被指定為按公平值計入損益的金融負債，惟倘嵌入式衍生工具並無導致現金流量出現重大變動或明確禁止嵌入式衍生工具單獨入賬則除外。

倘符合下列條件，金融負債可於初步確認時指定為按公平值計入損益：(i) 有關指定消除或大幅減少按不同基準計量負債或確認收益或虧損另行產生的不一致處理；(ii) 該等負債構成一組根據已存檔風險管理策略按公平值基準管理及評估表現的金融負債的一部分；或(iii) 金融負債包含將需獨立記賬的嵌入式衍生工具。

於初步確認後，按公平值計入損益的金融負債乃按公平值計量，而公平值變動會在其產生期間於損益確認，惟本集團自身信貸風險所產生的收益及虧損則於其他全面收益呈列，且其後不會重新分類至綜合全面收益表。於綜合全面收益表內確認的公平值收益或虧損淨額並不包括就該等金融負債所扣除的任何利息。

## 4. 重大會計政策(續)

### (g) 金融工具(續)

#### (iii) 金融負債(續)

##### 按攤銷成本列賬的金融負債

按攤銷成本列賬的金融負債(包括貿易及其他應付款項、計息銀行及其他借款、銀行透支、應付附屬公司非控股股東及控股股東款項以及本集團所發行可換股債券的債務部分)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。相關利息開支會於損益確認。

收益或虧損會於終止確認負債時及在負債攤銷過程中於損益確認。

#### (iv) 可換股債券

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

於初步確認時，負債部分的公平值採用類似不可換股債務的當前市場利率釐定。可換股債券的公平值與分配至負債部分的公平值的差額(即持有人將貸款票據轉換為股票的轉換權)乃計入權益(可換股債券儲備)。

於往後期間，可換股債券的負債部分採用實際利率法按攤銷成本列賬。權益部分(以轉換負債部分為本公司普通股的選擇權代表)將保留於可換股債券儲備，直至內含的選擇權被行使為止(在此情況下，可換股債券儲備所列結餘將轉撥至股本及股份溢價)。倘選擇權於屆滿日期仍未獲行使，則可換股債券儲備所列結餘將撥入累計虧損。行使選擇權進行轉換或選擇權屆滿時不會確認任何收益或虧損。

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

#### (v) 實際利率法

實際利率法乃計算金融資產或金融負債攤銷成本及於有關期間分配利息收入或利息開支的方法。實際利率乃於金融資產或負債的預計年期或(倘適用)較短期間實際貼現估計未來現金收入或付款的比率。

## 4. 重大會計政策(續)

### (g) 金融工具(續)

#### (vi) 股本工具

本公司發行的股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本入賬。

#### (vii) 終止確認

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

當相關合約所訂明的責任獲履行、被取消或已屆滿時，本集團會終止確認金融負債。

倘本集團因重新磋商金融負債的條款而向債權人發行其自身股本工具以償付全部或部分金融負債，則已發行的股本工具為已付代價，並按其於抵銷金融負債或其部分日期的公平值初步確認及計量。倘已發行股本工具的公平值無法可靠計量，則股本工具按可反映已抵銷金融負債公平值的金額計量。已抵銷金融負債或其部分的賬面值與已付代價的差額乃於年內損益確認。

### (h) 現金及現金等價物

現金包括銀行及手頭現金。現金等價物是隨時可轉換為已知金額現金且價值變動風險並不重大的短期高流動性投資，到期日短，一般自取得起計三個月內到期，減去須於要求時償還並構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭及銀行現金(包括性質上與現金類似的資產)。

## 4. 重大會計政策(續)

### (i) 收入確認

自客戶合約之收入於商品或服務的控制權轉移至客戶時按能反映本集團預期就換取該等商品或服務而有權獲得的代價金額(不包括代表第三方收取的金額)確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折讓。

視乎合約條款及合約適用的法例而定，商品或服務的控制權可於一段時間內或於某一時點轉移。倘本集團的履約行為符合下列條件，商品或服務的控制權乃於一段時間內轉移：

- 客戶同時取得並耗用所提供的所有利益；
- 創造或提升客戶於本集團履約時控制的資產；或
- 並無創造對本集團而言有其他用途的資產，而本集團有強制執行權利收取至今已完成履約部分的款項。

倘商品或服務的控制權於一段時間內轉移，則收入經參考履約責任的完成履行進度於合約期間內確認。否則，收入會於客戶獲得商品或服務控制權的某一時點確認。

#### 酒店客房服務

酒店賓客的酒店客房服務合約可包括提供酒店客房服務、提供免費早餐、洗衣及停車場服務。每項產品及服務均代表一項個別履約義務。就酒店客房服務而言，本集團已確定客戶同時收取並使用本集團履約所帶來的利益，該服務於客房入住時按日隨時間確認。就有關免費早餐的履約責任，本集團已確定客戶於本集團向其供應早餐時取得對早餐的控制。因此，收入於客戶食用完早餐時確認。於酒店賓客退房時根據已公佈價格或協商合約開立固定金額的發票，且須同時結清付款。有關酒店客房服務的未開具發票金額及預收款項金額分別呈列為合約資產及合約負債。

#### 銷售食品及飲料

本集團經營銷售食品及飲料的餐廳。來自銷售食品及飲料收入於集團實體向客戶銷售產品時確認。當中一般只有一項履約責任。發票通常於客戶用餐完畢後支付，且交易價格為即時付款。

#### 租金收入

租金於租賃期間按直線法於綜合全面收益表確認。

## 4. 重大會計政策(續)

### (i) 收入確認(續)

#### 不良債務資產收入

其包括按攤銷成本列賬的的不良債務資產所產生的利息收入及可支配收入。利息收入採用實際利率法於損益確認。

#### 利息收入

利息採用實際利率法按時間比例確認。當應收款項出現減值時，本集團會將賬面值撇減至其可收回金額(即按該工具原實際利率折現的估計未來現金流量)，並繼續回撥折現作為利息收入。已減值應收款項的利息收入按原實際利率確認。

### (j) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃以日常業務的溢利或虧損為基準，並就所得稅而言毋須課稅或不可扣稅項目作出調整，按報告期末已頒佈或實際已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃因就財務報告而言資產及負債的賬面值與就稅務而言相應金額的暫時差額而確認。除商譽以及不影響會計或應課稅溢利的已確認資產及負債外，所有應課稅暫時差額的遞延稅項負債均會確認。尚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，除非該等稅項與其他全面收益中確認的項目有關，在此情況下，該等稅項亦在其他全面收益中確認，或該等稅項與直接於權益確認的項目有關，在此情況下，該等稅項亦直接於權益中確認。

## 4. 重大會計政策(續)

### (k) 外幣

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

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

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

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

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

## 4. 重大會計政策(續)

### (l) 僱員福利

#### (i) 短期僱員福利

短期僱員福利為預期於僱員提供相關服務的年度報告期末後十二個月內悉數結算的僱員福利(離職福利除外)。短期僱員福利於僱員提供相關服務的年度內確認。

#### (ii) 界定供款退休計劃

向界定供款退休計劃作出的供款於僱員提供服務時於損益確認為開支。

界定供款退休福利計劃的供款於到期時列作開支。具體而言，本集團向新加坡中央公積金計劃(一項界定供款退休金計劃)作出供款。界定供款退休金計劃的供款按僱員基本薪金某一百分比作出，並於履行相關服務期間內確認為開支。本集團的僱主供款於向中央公積金計劃作出供款時全數歸屬予僱員。

本集團根據強制性公積金條例，為其所有香港僱員實行界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃根據僱員基本薪金的某一百分比作出，並於有關供款根據強積金計劃的規定應付時自損益扣除。強積金計劃的資產在獨立管理的基金中與本集團的資產分開持有。本集團的僱主供款於向強積金計劃供款時全數歸屬僱員所有。

#### (iii) 離職福利

離職福利於本集團不再能夠取消提供該等福利時及於本集團確認涉及支付離職福利的重組成本時(以較早者為準)確認。

#### (iv) 僱員休假福利

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

### (m) 借貸成本資本化

收購、建設或生產合資格資產(指需要大量期間才能實現擬定用途或銷售的資產)直接應佔的借貸成本，作為該等資產成本的一部分資本化。特定借貸在支出前用於臨時投資所賺取的收入從已資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間在損益確認。

## 4. 重大會計政策(續)

### (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) 以股份為基礎的付款

本集團設立購股權計劃。本集團僱員(包括董事)以股份為基礎的付款方式收取薪酬，據此僱員提供服務作為收取股本工具的代價(「股權結算交易」)。與僱員進行股權結算交易的成本乃參考於授出日期的公平值計量。公平值乃由外部估值師以二項式期權定價模型釐定，有關進一步詳情載於綜合財務報表附註31。

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

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

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

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

於計算每股虧損時，尚未行使購股權的攤薄影響反映為額外股份攤薄。

## 5. 重大會計判斷及估計

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

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

### (a) 物業、廠房及設備的可使用年期

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

### (b) 所得稅及遞延稅項撥備的估計

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

### (c) 貿易應收款項減值撥備

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

### (d) 按攤銷成本列賬的不良債務資產的計量

按攤銷成本列賬的不良債務資產按公平值(通常為已付代價)確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。利率法使用精算確定的三年現金收款預測應用於個人不良債務水平，以釐定實際利率或隱含現金流量。該實際利率法於收回週期內使用，以分攤本金及利息部分之間的現金收款。

三年期收回週期內的現金收款至少會於每個會計期間進行精算重新預測，得出任何隨後賬面值調整將在所有不良債務資產批次中以淨額基準於損益確認。

管理層及董事通過根據持續預測審閱已實現的現金收款，並更廣泛地評估現金流量的產生情況，來評估按攤銷成本列賬的不良債務資產賬面值的適當性。

## 5. 重大會計判斷及估計 (續)

### (e) 公平值計量

納入本集團財務報表的若干資產及負債須按公平值計量及／或披露。

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

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

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

本集團按公平值計算以下若干項目：

- 酒店樓宇(附註17)；
- 投資物業(附註19)；及
- 購股權(附註31)。

有關上述項目公平值計量的更多詳細資料請參閱綜合財務報表附註41(c)。

### (f) 投資物業遞延稅項

就計量以公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債或資產而言，董事已審閱本集團的投資物業組合，並認為本集團位於印尼及中華人民共和國(「中國」)的投資物業於二零二五年十二月三十一日的賬面值合共102,070,000港元(二零二四年：153,149,000港元)，乃按業務模式持有，其目的是隨時間而非透過銷售耗用投資物業所包含的大部分經濟利益。因此，董事釐定該等位於印尼及中國的投資物業的賬面值可透過出售收回的假設已被推翻。因此，本集團已就投資物業公平值變動確認遞延稅項資產6,768,000港元(二零二四年：遞延稅項負債5,216,000港元)，原因是本集團須於相關司法權區繳納所得稅，並假設該等投資物業將透過使用收回。

### (g) 非金融資產減值

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

### (h) 持續經營及流動資金

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

## 6. 經營分部資料

管理層按主要營運決策人所審閱並賴以作出策略決定的報告釐定其經營分部。主要營運決策人認為，有關業務主要按相關地區基準進行。本集團目前分為四個可報告分部。根據國際財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」，新加坡的酒店業務營運已呈列為已終止經營業務，詳情載於附註11。以下概述本集團各可報告及經營分部之業務：

- 於新加坡、印尼及日本的酒店業務經營
- 於中國的不良債務資產管理

### (a) 可報告分部

管理層根據分部業績(即各經營分部直接應佔收入淨額、收入及收益、成本及開支)之計量評估經營分部之表現。集中公司收入、其他收益及虧損、管理費用及融資成本由於並無納入主要營運決策人用於評估分部表現之分部業績計量，故並無分配至經營分部。

以下為按可報告分部作出的本集團年內收入及業績之分析：

#### 分部收入及業績

	持續經營業務			已終止 經營業務	總計 千港元
	酒店業務經營 印尼 千港元	日本 千港元	不良債務 資產管理 中國 千港元	酒店業務 經營 新加坡 千港元	
<b>截至二零二五年十二月三十一日止年度</b>					
外部收入	-	13,291	-	14,387	27,678
分部虧損	(69,186)	(7,149)	(19,855)	(61,096)	(157,286)
公司收入、收益或虧損 — 其他					8,773
集中管理費用及融資成本					(12,731)
除所得稅開支前虧損					(161,244)
即：					
— 來自持續經營業務					(100,148)
— 來自已終止經營業務					(61,096)
					(161,244)

# 綜合財務報表附註

## 6. 經營分部資料(續)

### (a) 可報告分部(續)

#### 分部收入及業績(續)

	持續經營業務			已終止 經營業務	總計 千港元
	酒店業務經營		不良債務 資產管理	酒店業務 經營	
	印尼 千港元	日本 千港元	中國 千港元	新加坡 千港元	
<b>截至二零二四年十二月三十一日止年度</b>					
外部收入	-	11,602	-	30,059	41,661
分部虧損	(57,976)	(3,220)	(3,928)	(72,158)	(137,282)
公司收入、收益或虧損 — 其他					9,228
集中管理費用及融資成本					(25,219)
除所得稅開支前虧損					(153,273)
即：					
— 來自持續經營業務					(81,115)
— 來自已終止經營業務					(72,158)
					(153,273)

分部業績指在未分配公司收入、公司融資成本及集中管理費用的情況下由各分部賺取／(扣除)的溢利／(虧損)。集中管理費用主要包括法律及專業費用以及公司員工成本。此乃向主要營運決策人呈報的資料，以分配資源及評估表現。

# 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

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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>酒店業務經營</b>		
新加坡	-	190,324
印尼	<b>174,180</b>	235,328
日本	<b>28,984</b>	28,405
<b>不良債務資產管理</b>		
中國	<b>9,271</b>	28,225
分部資產總額	<b>212,435</b>	482,282
未分配	<b>16,613</b>	14,248
綜合資產	<b>229,048</b>	496,530

#### 分部負債

除企業開支之應計費用、應付一名董事款項及企業租賃負債外，所有負債均分配至可報告分部。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>酒店業務經營</b>		
新加坡	-	456,399
印尼	<b>55,100</b>	61,925
日本	<b>8,381</b>	4,905
<b>不良債務資產管理</b>		
中國	<b>14,298</b>	7,736
分部負債總額	<b>77,779</b>	530,965
未分配	<b>51,845</b>	46,849
綜合負債	<b>129,624</b>	577,814

# 綜合財務報表附註

## 6. 經營分部資料(續)

### (a) 可報告分部(續)

#### 其他分部資料

計量分部虧損或分部資產時計入的金額：

	持續經營業務				總計	已終止 經營業務	
	酒店業務經營		不良債務 資產管理			酒店業務 經營	總計
	印尼 千港元	日本 千港元	中國 千港元	未分配 千港元			
截至二零二五年十二月三十一日止年度							
添置物業、廠房及設備	-	163	-	6	169	9,961	10,130
物業、廠房及設備折舊	-	2,591	-	3	2,594	8,173	10,767
使用權資產攤銷	92	-	-	427	519	1,698	2,217
投資物業公平值變動虧損	48,070	-	22	-	48,092	-	48,092
非流動資產減值虧損	14,315	-	-	-	14,315	-	14,315
重估物業之收益	-	192	-	-	192	-	192
利息收入	-	2	-	-	2	-	2
利息開支	-	770	-	3,550	4,320	40,224	44,544

# 綜合財務報表附註

## 6. 經營分部資料(續)

### (a) 可報告分部(續)

#### 其他分部資料(續)

計量分部虧損或分部資產時計入的金額：

	持續經營業務				總計 千港元	已終止 經營業務	
	酒店業務經營		不良債務 資產管理			酒店業務 經營 新加坡 千港元	總計 千港元
	印尼 千港元	日本 千港元	中國 千港元	未分配 千港元			
<b>截至二零二四年十二月三十一日止年度</b>							
添置物業、廠房及設備	-	222	-	5	227	548	775
物業、廠房及設備折舊	9	2,732	-	5	2,746	9,064	11,810
使用權資產攤銷	98	-	-	751	849	1,746	2,595
投資物業公平值變動虧損	12,161	-	478	-	12,639	-	12,639
非流動資產減值虧損	44,921	-	-	-	44,921	-	44,921
重估物業之收益	-	184	-	-	184	-	184
利息收入	-	-	1	-	1	-	1
利息開支	-	90	-	12,540	12,630	45,211	57,841

# 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、日本及中國的業務活動。下表為本集團的非流動資產的分析。

	非流動資產	
	於十二月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
<b>持續經營業務</b>		
<b>酒店業務經營</b>		
印尼	<b>174,180</b>	235,641
日本	<b>25,213</b>	27,286
<b>不良債務資產管理</b>		
中國	<b>9,062</b>	8,688
未分配	<b>205</b>	12
	<b>208,660</b>	271,627
<b>已終止經營業務</b>		
<b>酒店業務經營</b>		
新加坡	-	185,677
	<b>208,660</b>	457,304

# 綜合財務報表附註

## 6. 經營分部資料(續)

### (c) 收入分拆

	酒店業務	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>主要地區市場</b>		
日本 — 持續經營業務	<b>13,291</b>	11,602
新加坡 — 已終止經營業務	<b>14,387</b>	30,059
總計	<b>27,678</b>	41,661
<b>客戶合約主要服務及收入確認時間：</b>		
<b>日本 — 持續經營業務</b>		
<b>於某一時點</b>		
銷售食品及飲料	<b>5,257</b>	3,712
其他	<b>395</b>	302
<b>於一段時間內轉讓</b>		
酒店客房服務	<b>7,639</b>	7,588
	<b>13,291</b>	11,602
<b>新加坡 — 已終止經營業務</b>		
<b>於某一時點</b>		
銷售食品及飲料	<b>790</b>	3,041
其他	<b>14</b>	52
<b>於一段時間內轉讓</b>		
酒店客房服務	<b>11,506</b>	21,624
其他	<b>593</b>	625
<b>其他收入來源：</b>		
酒店物業的租金收入	<b>1,484</b>	4,717
	<b>14,387</b>	30,059
總計	<b>27,678</b>	41,661

### (d) 有關主要客戶的資料

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，概無任何單一客戶的收入佔本集團總收入的10%或以上。

# 綜合財務報表附註

## 7. 收入

本集團的收入主要指酒店經營的收入總額，分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
酒店客房	<b>7,639</b>	7,588
餐飲	<b>5,257</b>	3,712
其他	<b>395</b>	302
	<b>13,291</b>	11,602
<b>已終止經營業務</b>		
酒店客房	<b>11,506</b>	21,624
餐飲	<b>790</b>	3,041
酒店物業的租金收入	<b>1,484</b>	4,717
其他(附註a)	<b>607</b>	677
	<b>14,387</b>	30,059
	<b>27,678</b>	41,661

附註：

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

# 綜合財務報表附註

## 8. 其他收入

其他收入分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
來自銀行存款的利息收入	<b>2</b>	1
租金收入	<b>279</b>	361
其他	<b>496</b>	258
	<b>777</b>	620
<b>已終止經營業務</b>		
租金收入	<b>28</b>	48
廣告收入	<b>135</b>	308
其他	<b>79</b>	404
	<b>242</b>	760
	<b>1,019</b>	1,380

# 綜合財務報表附註

## 9. 其他收益及(虧損)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
出售物業、廠房及設備之收益	111	-
不良債務資產預期信貸虧損的虧損撥備(附註42(a))	(19,716)	(9,877)
可換股債券修改收益	-	7,344
重估物業、廠房及設備變動之收益(附註17)	192	184
按公平值計入損益之金融資產公平值變動之收益	5,978	-
撤銷註冊一間附屬公司之收益	-	10,917
	<b>(13,435)</b>	8,568
<b>已終止經營業務</b>		
撤銷註冊一間附屬公司之虧損	-	(12,846)
其他	(742)	-
	<b>(742)</b>	(12,846)
	<b>(14,177)</b>	(4,278)

## 10. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
銀行借款的利息	7	26
股東貸款的利息(附註27)	4,300	3,192
租賃負債的利息開支	13	47
可換股債券罰金利息	-	9,365
	<b>4,320</b>	12,630
<b>已終止經營業務</b>		
其他借款的利息	40,224	45,211
	<b>44,544</b>	57,841

附註：

- a. 截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，在建工程基本停工，概無借款成本被撥充資本。

# 綜合財務報表附註

## 11. 已終止經營業務

根據本公司日期為二零二五年十月三十一的公告，本公司經評估後認定，自共同及各別清盤人（「共同清盤人」）獲委任後，本公司已失去對 Silverine Pacific Ltd.（「Silverine」）及其附屬公司 Hang Huo Investment Pte. Ltd. 及 Links Hotel International Pte. Ltd.（統稱「Silverine 集團」）的控制權。因此，自二零二五年十月二十二日委任共同清盤人之日（「解除綜合入賬日期」）起，Silverine 集團已不再綜合入賬（「解除綜合入賬」），且由於本公司於二零二五年十二月三十一日仍持有 Silverine 的保留權益，其後將本公司於 Silverine 的投資入賬為按公平值計入損益的股本投資。

Silverine 集團指在新加坡經營的酒店業務，該業務曾是本集團的一項獨立主要業務，其營運及現金流量在營運及財務報告方面，均可與本集團其餘部分明確區分。根據國際財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務，Silverine 集團因解除綜合入賬而呈列為已終止經營業務。據此，已終止經營業務的除稅後損益，以及因解除綜合入賬所產生的除稅後損益，均於本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合損益表及綜合全面收益表中呈列為「已終止經營業務」。截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合損益表及綜合全面收益表內的比較數字已重新呈列，以符合本年度之呈列方式，並反映 Silverine 解除綜合入賬，猶如該業務已於比較年度年初已終止經營。

	於二零二五年 一月一日至 二零二五年 十月二十二日 止十個月期間 千港元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 千港元
收入	<b>14,387</b>	30,059
銷售成本	<b>(11,363)</b>	(16,109)
毛利	<b>3,024</b>	13,950
其他收入	<b>242</b>	760
其他收益及(虧損)	<b>(742)</b>	(12,846)
銷售開支	<b>(347)</b>	(937)
行政開支	<b>(23,049)</b>	(27,874)
財務成本	<b>(40,224)</b>	(45,211)
除所得稅前虧損	<b>(61,096)</b>	(72,158)
所得稅抵免/(開支)	<b>377</b>	(672)
來自已終止經營業務之期/年內除所得稅後虧損	<b>(60,719)</b>	(72,830)
附屬公司不再綜合入賬之收益	<b>323,084</b>	-
來自已終止經營業務之期/年內溢利/(虧損)	<b>262,365</b>	(72,830)
經營現金流入/(流出)	<b>13,121</b>	(9,621)
投資現金(流出)/流入	<b>(119,901)</b>	10,839
融資現金流入/(流出)	<b>100,375</b>	(16,416)
現金流出總額	<b>(6,405)</b>	(15,198)

# 綜合財務報表附註

## 11. 已終止經營業務 (續)

於失去控制權當日 Silverine 集團之資產及負債如下：

	千港元
<b>不再綜合入賬之資產及負債：</b>	
物業、廠房及設備	132,900
使用權資產	64,449
存貨	99
貿易應收款項	182
按金、預付款項及其他應收款項	3,777
合約資產	116
現金及現金等價物	1,860
應收本集團之款項	248,752
貿易應付款項	(398)
應計費用及其他應付款項	(25,637)
合約負債	(27)
其他借款	(490,337)
所得稅撥備	(3)
租賃負債	(496)
遞延稅項	(10,566)
	(75,329)
加：撥回匯兌儲備	8,911
減：應收本集團之款項	(248,752)
	(315,170)
附屬公司不再綜合入賬之收益	323,084
指定按公平值計入其他損益之股本投資之公平值	7,914

就解除綜合入賬之現金及現金等價物之現金流量分析如下：

	千港元
於解除綜合入賬日期之現金及現金等價物	1,860
Silverine 不再綜合入賬之現金及現金等價物之現金流出淨額	1,860

# 綜合財務報表附註

## 12. 除所得稅開支前虧損

本集團的除所得稅開支前虧損乃經扣除下列項目：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>持續經營業務</b>		
員工成本(不包括董事酬金)(附註13(a))		
工資及薪金	<b>5,826</b>	4,224
短期非貨幣福利	<b>96</b>	171
向界定供款計劃供款	<b>62</b>	454
以權益結算購股權開支	<b>-</b>	649
	<b>5,984</b>	5,498
物業、廠房及設備折舊 (計入行政開支)		
— 自有(附註17)	<b>2,594</b>	2,746
— 使用權資產(附註18)	<b>519</b>	849
	<b>3,113</b>	3,595
非流動資產減值虧損		
— 物業、廠房及設備	<b>13,594</b>	44,921
— 使用權資產	<b>721</b>	-
	<b>14,315</b>	44,921
核數師酬金	<b>1,280</b>	1,850
法律及專業費用	<b>3,678</b>	6,084
經營租賃項下的最低租賃付款		
— 短期租賃開支	<b>166</b>	201
房產稅	<b>477</b>	1,341

# 綜合財務報表附註

## 12. 除所得稅開支前虧損(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已終止經營業務		
員工成本(不包括董事酬金)(附註13(a))		
工資及薪金	<b>5,406</b>	18,951
短期非貨幣福利	<b>283</b>	975
向界定供款計劃供款	<b>1,075</b>	1,512
	<b>6,764</b>	21,438
物業、廠房及設備折舊(計入行政開支)		
— 自有(附註17)	<b>8,173</b>	9,064
— 使用權資產(附註18)	<b>1,698</b>	1,746
	<b>9,871</b>	10,810
法律及專業費用	<b>3,446</b>	(1,302)
房產稅	<b>1,683</b>	2,051

# 綜合財務報表附註

## 13. 董事酬金及五名最高薪酬人士

### (a) 董事酬金

	截至二零二五年十二月三十一日止年度											總計 千港元
	賀丁丁 千港元 (附註a)	呂天舜 千港元 (附註b)	黃俊雄 千港元 (附註c)	趙公直 千港元 (附註d)	高兆元 千港元 (附註e)	袁禮謙 千港元 (附註f)	陳慧琪 千港元 (附註g)	何升偉 千港元 (附註h)	鄧照明 千港元 (附註i)	譚美珠 千港元 (附註k)	陳素權 千港元 (附註l)	
袍金	960	600	60	60	60	59	144	144	142	2	3	2,234
薪金、津貼及實物利益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
向界定供款計劃供款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>總計</b>	<b>960</b>	<b>600</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>59</b>	<b>144</b>	<b>144</b>	<b>142</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2,234</b>

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

附註：

- 賀丁丁先生由本公司執行董事調任非執行董事，自二零二六年三月一日起生效。
- 呂天舜先生已獲委任為本公司執行董事，自二零二三年五月二日起生效。
- 黃俊雄先生已獲委任為本公司非執行董事，自二零二三年五月二日起生效。
- 趙公直先生已獲委任為本公司非執行董事，自二零二三年五月二日起生效。
- 高兆源先生已獲委任為本公司非執行董事，自二零二四年三月一日起生效。
- 袁禮謙先生已獲委任為本公司非執行董事，自二零二五年一月六日起生效。
- 陳慧琪女士已獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零二三年五月二日起生效。
- 何升偉先生已獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零二四年三月一日起生效。
- 鄧照明先生已獲委任為本公司獨立非執行董事，自二零二五年一月六日起生效。

## 13. 董事酬金及五名最高薪酬人士 (續)

### (a) 董事酬金 (續)

附註：(續)

- j. 劉璐女士已辭任本公司獨立非執行董事，自二零二四年三月一日起生效。
- k. 譚美珠女士已辭任本公司獨立非執行董事，自二零二五年一月六日起生效。
- l. 陳素權先生已辭任本公司獨立非執行董事，自二零二五年一月六日起生效。
- m. 湯木清先生已退任本公司獨立非執行董事，自二零二四年二月二十三日起生效。

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

### (b) 五名最高薪酬人士

截至二零二五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兩名董事(二零二四年：一名董事)，其薪酬於附註13(a)中反映。截至二零二五年十二月三十一日止年度，餘下三名(二零二四年：四名)最高薪酬人士的薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金、津貼及實物利益	<b>1,970</b>	13,708
向界定供款計劃供款	<b>303</b>	330
以權益結算購股權開支	-	649
	<b>2,273</b>	14,687

## 13. 董事酬金及五名最高薪酬人士 (續)

### (b) 五名最高薪酬人士 (續)

酬金介於下列範圍的非董事最高薪酬人士的數目如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
零至1百萬港元	3	2
1百萬港元至1.5百萬港元	-	-
2百萬港元至2.5百萬港元	-	1
11百萬港元至11.5百萬港元	-	1

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團概無向本集團董事或任何五名最高薪酬人士支付酬金作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為離職補償(二零二四年：無)。於年內，概無董事或五名最高薪酬人士放棄或同意放棄任何薪酬(二零二四年：無)。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，若干非董事及非行政總裁的最高薪酬人士獲授購股權，作為其對本集團服務的報酬，進一步詳情載於綜合財務報表附註31的披露中。此類期權的公平值已於歸屬期內在損益中確認、於授出日期釐定，而計入本年度綜合財務報表的金額已計入上述非董事及非行政總裁最高薪酬人士的酬金披露中。

向高級管理層成員支付或應付的酬金介於下列範圍：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
零至1百萬港元	3	2
1百萬港元至1.5百萬港元	-	-
2百萬港元至2.5百萬港元	1	1
11百萬港元至11.5百萬港元	1	1

# 綜合財務報表附註

## 14. 所得稅抵免／(開支)

由於本集團於本年度並無在香港產生任何應課稅溢利(二零二四年：無)，故並無作出香港利得稅撥備。

已就在新加坡產生的估計應課稅溢利按17%(二零二四年：17%)的稅率計提新加坡企業所得稅。

位於印尼的附屬公司須就其應課稅溢利按印尼有關所得稅務規則及規例釐定之稅率25%納稅(二零二四年：25%)。

中國企業所得稅根據一家在中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25%的稅率計提(二零二四年：25%)。

於日本營運的附屬公司須繳納日本的國家企業所得稅、居民稅及企業稅(下文統稱「日本利得稅」)，該等稅項於年內按現行法律、詮釋及慣例匯總成實際法定所得稅稅率約33.59%(二零二四年：33.59%)。本集團已就產生於日本的估計應課稅溢利計提日本利得稅撥備。

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

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

於綜合全面收益表內的稅項金額指：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
<b>持續經營業務</b>		
即期—日本企業所得稅		
—一年內稅項	(4)	(4)
遞延稅項		
—本年度(附註30)	12,017	3,041
	<b>12,013</b>	3,037
<b>已終止經營業務</b>		
即期—新加坡企業所得稅		
—一年內稅項	377	(672)
所得稅抵免總額	<b>12,390</b>	2,365

# 綜合財務報表附註

## 14. 所得稅抵免／(開支)(續)

年內的所得稅抵免／(開支)與綜合全面收益表內之除所得稅開支前虧損的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二五年 持續 經營業務 千港元	二零二五年 已終止 經營業務 千港元	總計 千港元	二零二四年 持續 經營業務 千港元	二零二四年 已終止 經營業務 千港元	總計 千港元
除所得稅開支前虧損	(100,148)	(61,096)	(161,244)	(81,115)	(72,158)	(153,273)
按17%的新加坡企業所得稅 稅率計算的稅項	17,025	10,386	27,411	13,789	12,267	26,056
附屬公司於其他司法權區經營之 稅率不同之影響	5,815	137	5,952	(7,380)	(8)	(7,388)
不可扣稅開支的稅務影響	(3,736)	(10,146)	(13,882)	762	(12,931)	(12,169)
毋須課稅收入的稅務影響	2	-	2	111	-	111
並未確認稅項虧損之稅項影響	(7,093)	-	(7,093)	(4,245)	-	(4,245)
所得稅抵免／(開支)	12,013	377	12,390	3,037	(672)	2,365

# 綜合財務報表附註

## 15. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下數據計算得出：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>溢利／(虧損)</b>		
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)		
— 持續經營業務	<b>(84,055)</b>	(73,631)
— 已終止經營業務	<b>262,365</b>	(72,830)
	<b>178,310</b>	(146,461)
<b>股份數目(千股)</b>		
計算每股基本虧損所用之普通股加權平均數	<b>185,603</b>	167,520
購股權的影響 — 購股權計劃(附註)	不適用	不適用
計算每股攤薄虧損所用之普通股加權平均數	<b>185,603</b>	167,520

計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)所用之普通股加權平均數已因二零二五年三月五日起生效的股份合併及於二零二五年六月十八日進行的股份配售(詳情於附註32披露)而調整。

附註：

由於行使價高於本公司本年度的平均市場價格，因此並無就購股權計劃項下的購股權攤薄對本年度呈列的每股基本盈利金額作出調整。

## 16. 股息

董事建議不派付截至二零二五年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二四年：無)。

# 綜合財務報表附註

## 17. 物業、廠房及設備

	永久業權 土地 千港元	酒店樓宇 千港元	租賃 物業維修 千港元	計算機 設備 千港元	傢具、 固定裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
截至二零二四年十二月三十一日								
止年度								
期初賬面淨值	9,566	115,274	23,950	253	1,465	9	86,358	236,875
添置	-	49	9,943	21	117	-	-	10,130
年內折舊支出	-	(2,159)	(7,884)	(52)	(663)	(9)	-	(10,767)
重估後撥回	-	1,964	-	-	-	-	-	1,964
減值虧損	-	-	-	-	-	-	(13,594)	(13,594)
重估之收益	-	192	-	-	-	-	-	192
附屬公司不再綜合入賬	-	(110,355)	(21,669)	(103)	(773)	-	-	(132,900)
匯兌調整	2	5,089	935	10	60	-	(1,939)	4,157
於二零二五年十二月三十一日	9,568	10,054	5,275	129	206	-	70,825	96,057
於二零二五年十二月三十一日								
成本	9,568	10,054	36,760	439	1,946	367	163,578	222,712
累積折舊及減值	-	-	(31,485)	(310)	(1,740)	(367)	(92,753)	(126,655)
賬面淨值	9,568	10,054	5,275	129	206	-	70,825	96,057
截至二零二三年十二月三十一日								
止年度								
期初賬面淨值	9,645	120,387	34,201	153	1,984	69	136,940	303,379
添置	-	92	-	183	500	-	-	775
年內折舊支出	-	(2,267)	(8,496)	(69)	(923)	(55)	-	(11,810)
重估後撥回	-	2,083	-	-	-	-	-	2,083
減值虧損	-	-	-	-	-	-	(44,921)	(44,921)
重估之收益	-	184	-	-	-	-	-	184
匯兌調整	(79)	(5,205)	(1,755)	(14)	(96)	(5)	(5,661)	(12,815)
於二零二四年十二月三十一日	9,566	115,274	23,950	253	1,465	9	86,358	236,875
於二零二四年十二月三十一日								
成本	9,566	115,274	121,874	4,510	19,250	766	168,044	439,284
累積折舊及減值	-	-	(97,924)	(4,257)	(17,785)	(757)	(81,686)	202,409
賬面淨值	9,566	115,274	23,950	253	1,465	9	86,358	236,875

# 綜合財務報表附註

## 17. 物業、廠房及設備 (續)

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，在建工程包括於印尼建設度假村及設施的所有相關成本。累計成本將於完成後轉撥至適當的物業及設備。

於二零二五年十二月三十一日，合資格專業估值師睿力評估諮詢有限公司(「睿力」)(與本集團並無關連，持有獲認可相關專業資格，擁有近期對被評值物業、廠房及設備之地點及類別進行估值之經驗)對本集團之酒店樓宇進行估值。重估盈餘1,964,000港元(二零二四年：2,083,000港元)(扣除適用遞延所得稅334,000港元(二零二四年：354,000港元))已計入酒店物業重估儲備約1,630,000港元(二零二四年：1,729,000港元)，而192,000港元(二零二四年：184,000港元)則撥回至損益並計入非流動資產收益。尚未對樓宇進行重估，則於二零二五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59.5百萬港元(二零二四年：60.6百萬港元)。

估計本集團酒店樓宇之公平值時，酒店樓宇之最高及最佳用途為其當前用途。下表提供有關此等酒店樓宇公平值釐定方法之資料(尤其是所採用之估值方法及主要輸入數據)，以及按公平值計量主要輸入數據之可觀察程度計算所作之公平值計量分類為第3級之公平值等級。

元素	公平值等級	估值方法及 主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平值之關係
酒店樓宇	第3級	貼現現金流量法(附註)  主要輸入數據： — 房租； — 入住率； — 貼現率；及 — 年度增長	房租 入住率 貼現率	入住率及房租越高， 公平值越高  貼現率越高， 公平值越低

附註：酒店物業的估計公平值(包括土地、酒店樓宇、租賃物業裝修、傢具、固定裝置及設備)使用折現現金流量法與上表所述之主要輸入數據釐定。土地使用市場比較法，而租賃物業裝修以及傢具、固定裝置及設備部分則使用折舊重置成本法釐定估計公平值。該等公平值從酒店物業的估計公平值扣除，從而得到本集團酒店樓宇的估計公平值。

# 綜合財務報表附註

## 17. 物業、廠房及設備 (續)

本集團酒店樓宇位於(i)新加坡共和國(按長期租約持有)(已於不再綜合入賬時終止確認(附註11))，及(ii)日本(永久業權土地)。

於二零二四年十二月三十一日，賬面淨值約為121.9百萬港元的若干物業、廠房及設備已抵押予本集團的其他借款(附註28)。

於二零一四年，本集團於印尼民丹島租用多幅土地，並計劃發展酒店度假村及相關設施。然而，自二零一九年爆發COVID-19疫情以來，本集團的表現受到嚴重影響，並因本集團財務資源緊絀而導致酒店度假村的建設中斷。於二零二五年十二月三十一日，管理層發現位於民丹的若干物業、廠房及設備以及使用權資產(附註18)出現減值跡象，原因是工程進度延誤。本集團已評估分配至民丹現金產生單位(「民丹現金產生單位」)的該等物業、廠房及設備以及使用權資產的可收回金額。

管理層倚賴審力進行的估值以釐定民丹現金產生單位的可收回金額。民丹現金產生單位的可收回金額乃按公平值(扣除出售成本)與其使用價值兩者中的較高者計算基準釐定。與民丹現金產生單位有關的現金產生單位可收回金額乃按公平值減出售成本釐定。

折舊重置成本法得出的公平值是基於對建築物及構築物新重置成本的估算，並扣除關鍵參數的撥備，包括實體折舊40%、工程設計或技術潛在過時折現5%，以及出售成本5%。民丹現金產生單位的公平值減出售成本被分類為第3級計量。

民丹現金產生單位的可收回金額為73,561,000港元，低於其賬面值14,315,000港元。減值虧損已計入損益的非流動資產減值虧損。減值虧損已按比例分配至在建工程，惟該等資產的賬面值並無減至低於其公平值減出售成本、其使用價值及零之最高者。

元素	公平值層級	估值技術及重大不可觀察輸入數據	範圍	
			二零二五年	二零二四年
在建工程及使用權資產 (附註18)	第3級	折舊重置成本法： 估計重置成本	<b>2,599</b> 港元 (每平方米)	不適用
		直接比較法： 就物業位置、規模、樓齡、交通、周邊環境 及其他相關因素作出調整之市場單價	<b>191</b> 港元 (每平方米)	不適用

# 綜合財務報表附註

## 18. 使用權資產

	樓宇 千港元 (附註a)	汽車 千港元	設備 千港元	預付 租賃付款 千港元 (附註b)	總計 千港元
於二零二四年一月一日	1,063	492	-	70,202	71,757
攤銷	(751)	(259)	-	(1,585)	(2,595)
匯兌調整	-	(12)	-	(2,623)	(2,635)
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	<b>312</b>	<b>221</b>	-	<b>65,994</b>	<b>66,527</b>
添置	<b>305</b>	-	<b>685</b>	-	<b>990</b>
攤銷	<b>(427)</b>	<b>(220)</b>	<b>(211)</b>	<b>(1,359)</b>	<b>(2,217)</b>
於附屬公司不再綜合入賬	-	<b>(11)</b>	<b>(474)</b>	<b>(63,964)</b>	<b>(64,449)</b>
減值虧損	-	-	-	<b>(721)</b>	<b>(721)</b>
匯兌調整	-	<b>10</b>	-	<b>2,893</b>	<b>2,903</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>190</b>	-	-	<b>2,843</b>	<b>3,033</b>

附註：

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

## 19. 投資物業

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年初(第3級經常性公平值)	<b>153,149</b>	174,698
公平值變動	<b>(48,092)</b>	(12,639)
匯兌調整	<b>(2,987)</b>	(8,910)
於年末(第3級經常性公平值)	<b>102,070</b>	153,149

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，投資物業概無產生直接經營開支。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，本集團並無有關未來維修及保養之未撥備合約承擔。

於二零二五年十二月三十一日，本集團投資物業的公平值乃按審力所作出的估值計算得出。該估值師擁有相關專業資格及所估值投資物業所在地區及類別的近期經驗。

# 綜合財務報表附註

## 19. 投資物業(續)

閒置地塊及零售店舖的估值乃按直接比較法釐定。投資物業之公平值變動確認於綜合全面收益表之「投資物業公平值變動虧損」一項。

就直接比較法而言，有關估值乃根據可反映類似物業近期交易價的市場比較法釐定。緊鄰的可資比較物業價格乃根據主要屬性(包括物業位置、規模、樓齡、交通、周邊環境及其他相關因素)的不同進行調整。

### 重大不可觀察輸入數據

二零二五年

二零二四年

#### 直接比較法(第3級)：

土地

就物業位置、規模、樓齡、交通、周邊環境

及其他相關因素作出調整之市場單價

— 每平方米

範圍  
**169 港元至**  
**191 港元**

範圍  
176 港元至  
313 港元

零售店舖

經計及面積、樓層、位置及其他相關因素後，

相關市場上同類物業的單位銷售費率

— 每平方米

範圍  
人民幣**351 元至**  
人民幣**413 元**

範圍  
人民幣 374 元至  
人民幣 428 元

對有關物業的公平值進行估值時，該物業的最優及最佳用途為其目前所作之用途。截至二零二五年十二月三十一日止年度，於公平值等級的第1級、第2級及第3級之間並無轉撥(二零二四年：無)。董事估計，於截至二零二五年及二零二四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。

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

投資物業公平值的分析載列如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
位於民丹島的土地	<b>93,013</b>	144,465
位於中國的零售店舖	<b>9,057</b>	8,684
於年末(第3級經常性公平值)	<b>102,070</b>	153,149

# 綜合財務報表附註

## 20. 工程預付款

於二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，工程預付款與印尼民丹島發展相關的工程合約預付款項有關。

## 21. 酒店存貨

酒店存貨包括餐飲及其他消費品。

## 22. 按公平值計入損益的股本投資

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年初	-	-
於 Silverine 集團不再綜合入賬時初步確認(附註 11)	7,914	-
公平值變動之收益(附註 9)	5,978	-
於年末(第 2 級經常性公平值)	13,892	-

元素	公平值層級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平值的關係
非上市股本投資	第 2 級	近期交易價格	不適用	不適用

## 23. 按攤銷成本計量的不良債務資產

於二零一七年四月二十五日，本公司全資附屬公司與本集團前聯營公司珠海市康明德企業管理服務有限公司（「康明德」）訂立債務轉讓協議，據此，康明德同意轉讓而全資附屬公司同意接受不良債務資產及有關不良債務的抵押品之強制執行權，現金代價為人民幣108.9百萬元（相等於125.6百萬港元）。是項交易已於二零一七年九月二十九日完成。

	於十二月三十一日	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即期	-	19,343

按攤銷成本計量的不良債務資產指來自不良貸款債務人的應收款項。借款人有責任根據相關貸款所載條款結付有關金額。按攤銷成本計量的該等應收款項根據國際財務報告準則第9號「金融工具」按實際利率法以攤銷成本計量。實際利率為於不良債務資產的估計年期內將估計未來現金收入準確折現的利率。

當不良債務資產的原合約現金流量經修訂且該修訂並無導致終止確認時，修訂收益或虧損乃按修訂前的資產賬面總值與經重新計算的賬面總值之間的差額計算。經重新計算的賬面總值乃使用修訂前經信用調整後的實際利率折現的經修訂不良債務資產預計年期內的估計未來現金付款或收入的現值。年內的變動如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年初	<b>47,900</b>	49,649
匯兌調整	<b>2,185</b>	(1,749)
不良債務資產總值	<b>50,085</b>	47,900
減：預期信貸虧損的虧損撥備	<b>(50,085)</b>	(28,557)
於年末	-	19,343

於二零二五年十二月三十一日確認預期信貸虧損的虧損撥備50.1百萬港元（二零二四年：28.6百萬港元）。預期信貸虧損的虧損撥備詳情載於綜合財務報表附註42(a)。

# 綜合財務報表附註

## 24. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
貿易應收款項(附註a)	<b>2,817</b>	2,569
合約資產(附註b)	-	125
預付款項	<b>183</b>	623
按金	<b>599</b>	2,330
其他應收款項	<b>423</b>	489
	<b>4,022</b>	6,136

### (a) 貿易應收款項

貿易應收款項一般擁有30日的信用期，按其原發票金額減款項不再可能全數收回時作出的減值確認及入賬。減值分析於各報告日期使用簡化法計量預期信貸虧損。

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

於報告期末按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即日至30日	<b>1,898</b>	1,881
31日至60日	<b>911</b>	668
61日至90日	<b>7</b>	7
超過90日	<b>1</b>	13
	<b>2,817</b>	2,569

# 綜合財務報表附註

## 24. 貿易及其他應收款項 (續)

### (b) 合約資產

該金額指酒店客房服務的未開發票收入。

	於十二月三十一日	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
以下各項所產生的合約資產：		
酒店業務	-	125

合約資產預期將於一個月內收回或結清。

於報告日期均採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。計量合約資產預期信貸虧損的撥備率乃基於計量貿易應收款項預期信貸虧損的撥備率釐定，原因為合約資產及貿易應收款項均來自相同的客戶群。合約資產的撥備率乃基於貿易應收款項按類似虧損模式而進行適當分類的逾期天數釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值以及於報告日期可獲得的過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，合約資產的預期信貸虧損金額並不重大，且無計提撥備。有關本集團信貸政策，以及因貿易應收賬款及合約資產而產生的信貸風險之進一步詳情，載於綜合財務報表附註42(a)。

## 25. 現金及現金等價物

	於十二月三十一日	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
銀行及手頭現金	1,988	13,225

銀行及手頭現金主要按新加坡元、印尼盾、人民幣(「人民幣」)、日圓(「日圓」)及港元計值。

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

於二零二四年十二月三十一日，誠如附註28(c)所述，金額為2,284,000港元的銀行存款已抵押予二零二四年貸款。

# 綜合財務報表附註

## 26. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>流動負債</b>		
貿易應付款項(附註a)	<b>785</b>	957
合約負債(附註b)	-	3
應計費用及其他應付款項	<b>13,023</b>	23,188
應付工程款項	<b>40,538</b>	41,711
其他借款的應付利息	-	2,002
應付前董事款項(附註d)	<b>11,632</b>	11,301
	<b>65,978</b>	79,162
<b>非流動負債</b>		
應付工程款項(附註c)	<b>7,313</b>	7,526

### (a) 貿易應付款項

本集團通常自其供應商取得最多30日的信用期。貿易應付款項為免息。於報告期末，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
即日至30日	<b>343</b>	473
31日至60日	<b>442</b>	246
61日至90日	-	146
超過90日	-	92
	<b>785</b>	957

### (b) 合約負債

倘客戶於本集團確認有關收入前支付代價，則本集團確認合約負債。

	於十二月三十一日	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
以下各項所產生的合約負債：		
酒店業務	-	3

# 綜合財務報表附註

## 26. 貿易及其他應付款項 (續)

### (b) 合約負債 (續)

#### 合約負債變動

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年初	3	219
年內確認於年初計入合約負債的收入導致合約負債減少	(3)	(219)
來自酒店經營活動的預收款項導致合約負債增加	-	3
於年末	-	3

### (c) 應付工程款項

該款項指就於民丹進行之工程之應付保證金，須於竣工日期後一年支付。

### (d) 應付前董事款項

應付前董事款項為無抵押、免息及須按要求償還。

## 27. 應付附屬公司一名非控股股東及控股股東款項

	於十二月三十一日	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>即期</b>		
無抵押		
應付附屬公司一名非控股股東款項 (附註 a)	7,237	7,458
應付控股股東款項 (附註 b)	39,339	23,455
<b>非即期</b>		
無抵押		
應付控股股東款項 (附註 b)	1,621	12,289

附註：

- 應付附屬公司一名非控股股東的款項為無抵押、免息，並須按要求償還。
- 於二零二三年六月及二零二三年十二月，本集團的控股股東 Ace Kingdom Enterprises Corporation 向本集團提供總額為 110 百萬港元的貸款額度，年利率為固定利率 10%，還款日期為提取貸款起計兩年。截至二零二五年十二月三十一日止年度，應付 Ace Kingdom Enterprises Corporation 的應計利息為 3.8 百萬港元 (二零二四年：0.2 百萬港元)。

# 綜合財務報表附註

## 28. 計息銀行及其他借款及銀行透支

	於十二月三十一日	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>即期</b>		
無抵押		
— 於一年後到期償還的其他借款	7,819	-
有抵押		
— 於一年內到期償還的銀行借款(附註a)	-	247
— 於一年內到期償還其他借款(附註b、c及d)	120	427,610
	<b>7,939</b>	427,857
<b>非即期</b>		
無抵押		
— 於一年後到期償還的其他借款	-	2,660
有抵押		
— 於一年後到期償還的銀行借款(附註a)	-	1,549
— 於一年後到期償還的其他借款(附註d)	-	103
	-	4,312
	<b>7,939</b>	432,169

## 28. 計息銀行及其他借款及銀行透支 (續)

附註：

- a. 截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團獲日本一家銀行授出為期10年本金為40百萬日圓(相當於1.98百萬港元)的分期貸款。該貸款的固定年利率為1%，並由日本附屬公司董事提供擔保。本集團已於截至二零二五年十二月三十一日止年度內全數償還該貸款。
- b. 於二零二三年六月，本集團與一名獨立第三方Swettenham Capital Pte. Ltd. 簽訂為期一年的貸款融資協議，金額為55百萬新加坡元(相當於312.5百萬港元)，固定年利率為11%，以酒店樓宇抵押(附註17)及本公司及一家附屬公司提供的公司擔保(「Swettenham貸款A」)作為擔保。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團與Swettenham Capital Pte. Ltd. 訂立額外貸款融資協議，金額為3百萬新加坡元(相當於17.8百萬港元)，固定年利率為14.5%(「Swettenham貸款B」)。截至二零二四年十二月三十一日止年度，Swettenham貸款A及Swettenham貸款B已由本集團悉數清償。酒店樓宇的按揭及公司擔保已解除。
- c. 於二零二四年十月，本集團與一名獨立第三方簽訂了一項為期一年的貸款融資協議，金額為75百萬新加坡元(相等於427.4百萬港元)，自首次動用日期二零二四年十二月十二日起至(但不包括)首次動用日期起六個月的日期(「中期日期」)按固定年利率9%計息，而由中期日期起則按年利率(9%+A%)計息(其中A於中期日期為1%，並於中期日期後每月增加1%)(「二零二四年貸款」)。二零二四年貸款以抵押酒店樓宇及押記一個銀行賬戶(附註25)、本公司於新加坡附屬公司的股份作擔保(附註39)，並須受貸款與估值比率契諾所規限。隨著二零二四年貸款的提款，本集團已悉數償還二零一五年可換股債券及Swettenham貸款A+B。二零二四年貸款已於Silverine集團解除綜合入賬(附註11)後終止確認。
- d. 截至二零二零年十二月三十一日止年度，由一名獨立第三方、日本政府全資擁有的公眾公司日本政策金融公庫授出一筆商業貸款。該貸款年利率為0.46%至1.36%(二零二三年：0.46%至1.36%)，到期日為二零二六年六月三十日。本公司附屬公司的一名董事提供個人擔保。
- e. 於二零二四年六月，本集團與一名獨立第三方訂立一份為期半年、無抵押及免息的貸款協議，金額為人民幣2,500,000元(相當於2,782,000港元)(二零二四年：2,660,000港元)。
- f. 截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團與兩名獨立第三方訂立四份為期半年的無擔保貸款協議，總金額為4,600,000港元。該等貸款按固定年利率20%計息。

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，即期及非即期銀行借款總額(銀行透支除外)的還款時間表如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按要求或一年內	-	247
一年以上但不超過兩年	-	247
兩年以上但不超過五年	-	742
超過五年	-	560
	-	1,796

# 綜合財務報表附註

## 28. 計息銀行及其他借款及銀行透支(續)

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，即期及非即期其他借款總額的還款時間表如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
按要求或一年內	<b>7,939</b>	427,610
一年以上但不超過兩年	-	2,763
	<b>7,939</b>	430,373

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

華星控股有限公司於截至呈報的兩個年度內均遵守其銀行及其他借款的財務契諾。

## 29. 租賃負債

下表呈列本集團於財政年度末之租賃負債之剩餘合約到期日：

	最低租賃付款 千港元	利息 千港元	現值 千港元
於二零二五年十二月三十一日			
不遲於一年	<b>163</b>	<b>6</b>	<b>157</b>
遲於一年但不遲於兩年	<b>41</b>	<b>1</b>	<b>40</b>
	<b>204</b>	<b>7</b>	<b>197</b>
於二零二四年十二月三十一日			
不遲於一年	468	20	448

# 綜合財務報表附註

## 30. 遞延稅項資產／(負債)

年內已確認遞延稅項資產／(負債)及變動詳情如下：

	酒店物業重估 千港元	投資物業重估 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	(9,754)	(8,647)	(18,401)
年內計入損益(附註14)	-	3,041	3,041
計入其他全面收益	(354)	-	(354)
匯兌調整	463	390	853
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	<b>(9,645)</b>	<b>(5,216)</b>	<b>(14,861)</b>
年內計入損益(附註14)	-	<b>12,017</b>	<b>12,017</b>
計入其他全面收益	<b>(334)</b>	-	<b>(334)</b>
附屬公司不再綜合入賬	<b>10,566</b>	-	<b>10,566</b>
匯兌調整	<b>(587)</b>	<b>(33)</b>	<b>(620)</b>
於二零二五年十二月三十一日	-	<b>6,768</b>	<b>6,768</b>

綜合財務狀況表的對賬情況

	於十二月三十一日	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
遞延稅項資產／(負債)	<b>6,768</b>	(14,861)

於二零二五年十二月三十一日，由於中國及日本附屬公司的未來溢利流的不可預知性，因此並無就分別為54,740,000港元(二零二四年：25,706,000港元)及27,519,000港元(二零二四年：14,832,000港元)的未使用稅項虧損確認遞延稅項資產。中國附屬公司及日本附屬公司的稅項虧損將分別於五年及十年內屆滿。於二零二五年十二月三十一日，未使用稅項虧損不可無限期結轉(二零二四年：無)。

## 31. 購股權計劃

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

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

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

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權於任何12個月期間每名參與者可行使而發行的股份總數不得超過當時本公司已發行股份的1%。任何超過此限額的進一步授出購股權均需經本公司股東批准。

未經本公司股東事先批准，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份總數，不得超過已發行股份總數的10%。

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

### (a) 授出的條款及條件如下：

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

## 31. 購股權計劃(續)

(b) 購股權數目及加權平均行使價如下：

	二零二五年		二零二四年	
	加權 平均行使價	數目	加權 平均行使價	數目
於年初尚未行使	0.04	52,350,000	-	-
年內授出	-	-	0.04	52,350,000
年內沒收	0.04	(52,350,000)	-	-
於年末尚未行使	-	-	0.04	52,350,000
於年末可行使	-	無	0.04	無

所有購股權於年內沒收。

### (c) 購股權的公平值及假設

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

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

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

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

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

# 綜合財務報表附註

## 32. 股本

	於十二月三十一日	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>法定：</b>		
2,000,000,000 股 (二零二四年：50,000,000,000 股) 每股面值 0.025 港元 (二零二四年：0.001 港元) 的普通股	<b>50,000</b>	50,000
201,024,000 股 (二零二四年：4,188,000,000 股) 每股面值 0.025 港元 (二零二四年：0.001 港元) 的普通股	<b>4,188</b>	4,188
發行新股份 (附註 b)	<b>838</b>	-
<b>總計</b>	<b>5,026</b>	4,188

已發行股本變動如下：

	已發行 股份數目 (千股)	已發行股本 千港元
於二零二四年一月一日、二零二四年十二月三十一日及二零二五年一月一日 股份合併 (附註 a)	4,188,000 (4,020,480)	4,188 -
發行新股份 (附註 b)	167,520 33,504	4,188 838
於二零二五年十二月三十一日	<b>201,024</b>	<b>5,026</b>

附註：

- (a) 本公司的股份合併已於二零二五年三月三日舉行的股東特別大會上獲股東批准，並於二零二五年三月五日生效。本公司每二十五股每股面值 0.001 港元的已發行及未發行現有股份已合併為一股每股面值 0.025 港元的合併股份。
- (b) 於二零二五年六月十八日，本公司於配售完成後發行 33,504,000 股普通股。配售代理已成功按配售價每股配售股份 0.120 港元向不少於六名承配人配售配售股份。扣除相關開支約 80,000 港元後，所得款項淨額約為 3,941,000 港元。

# 綜合財務報表附註

## 33. 儲備

本公司年內儲備變動的詳情如下：

	股份溢價 千港元	可換股 債券儲備 千港元	購股權儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	363,352	10,698	-	(314,568)	59,482
年度虧損及全面收益總額	-	-	-	(103,524)	(103,524)
以權益結算購股權	-	-	649	-	649
贖回可換股債券	-	(10,698)	-	10,698	-
於二零二四年十二月三十一日及 二零二五年一月一日	<b>363,352</b>	-	<b>649</b>	<b>(407,394)</b>	<b>(43,393)</b>
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	<b>(8,168)</b>	<b>(8,168)</b>
於沒收購股權後撥回購股權儲備	-	-	<b>(649)</b>	<b>649</b>	-
發行新股份	<b>3,103</b>	-	-	-	<b>3,103</b>
於二零二五年十二月三十一日	<b>366,455</b>	-	-	<b>(414,913)</b>	<b>(48,458)</b>

## 34. 關聯方交易

(i) 本集團主要管理人員的薪酬(包括綜合財務報表附註13所載的董事酬金)如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
薪金、津貼及實物利益	<b>4,905</b>	15,848
向界定供款計劃供款	<b>470</b>	330
以權益結算購股權開支	-	649
	<b>5,375</b>	16,827

(ii) 與關聯方的結餘及交易詳情於綜合財務報表附註27披露。

(iii) 誠如綜合財務報表附註28所披露，本集團的其他借款由本公司附屬公司的一名董事提供擔保，而該董事亦為本集團的主要管理人員。

## 35. 經營租賃安排

### 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租若干零售空間(二零二四年：其酒店物業的零售空間及區域)，協定期期為5年(二零二四年：介乎1至2年)。租約條款一般亦要求租戶支付押金，在某些情況下會規定按租約條款定期調整租金。

於二零二五年十二月三十一日，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租約須於下列期限收取的未來最低應收租金總額如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
一年內	<b>2,880</b>	1,491
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>10,800</b>	-
	<b>13,680</b>	1,491

## 36. 資本承擔

於二零二五年十二月三十一日，本集團擁有以下資本承擔：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已授權但未訂約，有關物業、廠房及設備	<b>49,695</b>	51,148
已訂約但未撥備，有關物業、廠房及設備	<b>15,813</b>	14,604

## 37. 訴訟

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

於二零二四年五月九日或前後，Silverine、Hang Huo Investment 及 Links Hotel International (統稱「被告」) (各為本公司之全資附屬公司) 接獲申索人向新加坡共和國高等法院提出的原訴。申索人向被告提出的索賠總額至少約為 9 百萬新加坡元，其中包括：(i) 9 百萬新加坡元的利潤損失，或以年利率 15% 計算的為期 12 個月融資 60 百萬新加坡元的利息；及 (ii) 因喪失獲得評估利潤之機會而產生的額外利潤損失或虧損。

於二零二五年十一月三日的聆訊上，新加坡高等法院作出有利於申索人的裁決，並命令 Silverine、LHI 及 HHI (作為被告) 賠償申索人所蒙受的損害及損失(「裁決」)。賠償已結算，與此同時，Hang Huo Investment 及 Links Hotel International 已向新加坡高等法院提出上訴。

# 綜合財務報表附註

## 38. 綜合現金流量表附註

### (a) 現金及現金等價物包括：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
綜合現金流量表內的現金及現金等價物	<b>1,988</b>	13,225

### (b) 融資活動所產生負債的對賬：

	租賃負債 (附註29) 千港元	應付其他 借款利息 (附註26) 千港元	應付 董事款項 (附註26) 千港元	計息銀行及 其他借款 (附註28) 千港元	應付控股 股東款項 (附註27) 千港元	股本 (附註32) 千港元	股份溢價 千港元	總計 千港元
於二零二五年一月一日	448	2,002	11,301	432,169	35,744	4,188	363,352	849,204
現金流量變動：								
控股股東墊款	-	-	-	-	3,381	-	-	3,381
其他借款所得款項	-	-	-	4,574	-	-	-	4,574
償還銀行借款	-	-	-	(2,105)	-	-	-	(2,105)
償還租賃負債	(765)	-	-	-	-	-	-	(765)
新股本	-	-	-	-	-	838	-	838
配售所得款項	-	-	-	-	-	-	3,103	3,103
已付利息	(13)	-	-	-	(2,465)	-	-	(2,478)
融資現金流量變動總額：	(778)	-	-	2,469	916	838	3,103	6,548
匯兌調整：	21	-	331	23,407	-	-	-	23,759
其他變動：								
利息開支	13	-	-	40,231	4,300	-	-	44,544
確認新使用權資產	989	-	-	-	-	-	-	989
附屬公司不再綜合入賬	(496)	-	-	(490,337)	-	-	-	(490,833)
其他	-	(2,002)	-	-	-	-	-	(2,002)
其他變動總額	527	(2,002)	331	(426,699)	4,300	-	-	(423,543)
於二零二五年十二月三十一日	197	-	11,632	7,939	40,960	5,026	366,455	432,209

# 綜合財務報表附註

## 38. 綜合現金流量表附註(續)

### (b) 融資活動所產生負債的對賬：(續)

	租賃負債 (附註29) 千港元	應付可換股 債券利息 千港元	應付其他 借款利息 (附註26) 千港元	應付 董事款項 (附註26) 千港元	計息銀行及 其他借款 (附註28) 千港元	可換股債券 千港元	應付控股 股東款項 (附註27) 千港元	總計 千港元
於二零二四年一月一日	1,429	22,437	-	11,518	346,743	32,861	25,761	440,749
現金流量變動：								
控股股東墊款	-	-	-	-	-	-	11,155	11,155
銀行借款所得款項	-	-	-	-	458,225	-	-	458,225
償還銀行借款	-	-	-	-	(339,087)	-	-	(339,087)
償還租賃負債	(974)	-	-	-	-	-	-	(974)
償還可換股債券利息	-	(31,802)	-	-	-	-	-	(31,802)
贖回可換股債券	-	-	-	-	-	(25,517)	-	(25,517)
已付利息	(47)	-	-	-	(61,437)	-	(4,364)	(65,848)
融資現金流量變動總額：	(1,021)	(31,802)	-	-	57,701	(25,517)	6,791	6,152
匯兌調整：	(7)	-	-	(217)	(15,510)	-	-	(15,734)
其他變動：								
利息開支	47	9,365	-	-	45,237	-	3,192	57,841
修改收益	-	-	-	-	-	(7,344)	-	(7,344)
其他	-	-	2,002	-	(2,002)	-	-	-
其他變動總額	40	9,365	2,002	(217)	27,725	(7,344)	3,192	34,763
於二零二四年十二月三十一日	448	-	2,002	11,301	432,169	-	35,744	481,664

# 綜合財務報表附註

## 38. 綜合現金流量表附註(續)

### (c) 租賃現金流出總額

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
屬於營運現金流量	166	201
屬於融資現金流量	778	1,021
	<b>944</b>	1,222

該等款項與以下各項有關：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
已付租賃租金	944	1,222

# 綜合財務報表附註

## 39. 於附屬公司的權益

以下為主要附屬公司詳情：

公司名稱	註冊成立／成立地點、 日期及法律實體類別	已發行及繳足 股本／註冊資本詳情	本公司應佔權益的比例		主要業務及經營地點
			直接 %	間接 %	
<i>附屬公司</i>					
Hang Huo Investment Pte. Ltd.	新加坡共和國， 二零零四年五月四日， 有限公司	3,000,000股每股面值 1新加坡元的股份	-	100	擁有酒店，新加坡共和國
Link Hotels International Pte.Ltd.	新加坡共和國， 二零零七年五月二十一日， 有限公司	1,000,000股每股面值 1新加坡元的股份	-	100	經營酒店服務， 新加坡共和國
PT Hang Huo Investment	印尼共和國， 二零一三年七月二十七日， 有限公司	3,000,000股每股面值 1美元(「美元」)的股份	-	92	住宿(酒店及別墅)及 房地產，印尼
PT Hang Huo International	印尼共和國， 二零一五年五月二十九日， 有限公司	225,000股每股面值 1美元的股份	-	90	物業投資，印尼
Link Kaga Company Limited	日本， 二零一六年三月三十日， 有限公司	40股每股面值 50,000日圓的股份	-	100	經營酒店服務，日本
承德恒和智達資產管理 有限公司	中國， 二零一六年十二月十五日， 有限公司	50,000,000美元	-	100	提供不良債務資產 管理服務，中國

# 綜合財務報表附註

## 40. 非控股權益

於二零二五年十二月三十一日的非控股權益總額為(6.9)百萬港元(二零二四年：(3.0)百萬港元)，其中PT Hang Huo Investment應佔(7.4)百萬港元(二零二四年：(3.5)百萬港元)及PT Hang Huo International應佔0.4百萬港元(二零二四年：0.5百萬港元)。

以下載列擁有對本集團而言屬重大的非控股權益的附屬公司(包括PT Hang Huo Investment及PT Hang Huo International)的財務資料概要，及下列資料為公司間對銷前的金額：

	PT Hang Huo Investment		PT Hang Huo International	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>截至十二月三十一日止年度</b>				
收入	-	-	-	-
年內虧損	<b>(50,913)</b>	(52,109)	<b>(72)</b>	(2,805)
全面收益總額	<b>(48,910)</b>	(51,230)	<b>(204)</b>	(3,153)
分配予非控股權益的全面收益總額	<b>(3,912)</b>	(4,098)	<b>(20)</b>	(315)
<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>(86,167)</b>	(45,659)	<b>(303)</b>	(687)
投資活動所得／(所用)現金流量	<b>85,951</b>	45,167	-	-
融資活動所得現金流量	<b>215</b>	315	-	-
現金流出淨額	<b>(1)</b>	(177)	<b>(303)</b>	(687)
<b>於十二月三十一日</b>				
流動資產	<b>98</b>	1,368	<b>1,877</b>	1,933
非流動資產	<b>151,251</b>	210,665	<b>13,248</b>	13,732
流動負債	<b>(236,402)</b>	(244,056)	<b>(9,610)</b>	(9,890)
非流動負債	<b>(7,313)</b>	(11,432)	<b>(1,087)</b>	(1,143)
(負債淨額)／資產淨值	<b>(92,366)</b>	(43,455)	<b>4,428</b>	4,632
累計非控股權益	<b>(7,389)</b>	(3,476)	<b>443</b>	463

# 綜合財務報表附註

## 41. 按類別劃分的金融資產及金融負債概要

於各報告期末，各類金融工具的賬面值如下：

### (a) 金融工具類別

	於十二月三十一日	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>金融資產</b>		
<b>按攤銷成本計量：</b>		
按攤銷成本計量的不良債務資產	-	19,343
貿易應收款項	<b>2,817</b>	2,569
按金及其他應收款項	<b>1,022</b>	2,819
現金及現金等價物	<b>1,988</b>	13,225
<b>按公平值計量：</b>		
指定為按公平值計入損益的股本工具	<b>13,892</b>	-
總計	<b>19,719</b>	37,956
<b>金融負債</b>		
<b>按攤銷成本計量的金融負債：</b>		
貿易應付款項	<b>785</b>	957
應計費用及其他應付款項	<b>60,874</b>	74,427
應付附屬公司一名非控股股東款項	<b>7,237</b>	7,458
應付前董事款項	<b>11,632</b>	11,301
應付控股股東款項	<b>40,960</b>	35,744
計息銀行及其他借款	<b>7,939</b>	432,169
租賃負債	<b>197</b>	448
總計	<b>129,624</b>	562,504

## 41. 按類別劃分的金融資產及金融負債概要(續)

### (b) 並非按公平值計量的金融工具

並非按公平值計量的金融工具包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項、不良債務資產、貿易及其他應付款項、計息銀行及其他借款、租賃負債、應付附屬公司一名非控股股東款項、應付一名控股股東及應付前董事款項。

由於其短期性質，現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項的賬面值與公平值相若。

### (c) 按公平值計量的金融工具

#### 公平值等級

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

下文載列按公平值等級於綜合財務狀況表內分類的衍生金融工具。此等級根據計量此等金融負債的公平值所使用的主要輸入數據的相對可靠性，將金融負債劃分為三級。公平值等級分為以下各級：

- 第1級估值：僅使用第1級輸入數據(即相同資產或負債於計量日期在活躍市場的未經調整報價)計量公平值。
- 第2級估值：使用第2級輸入數據(即未能符合第1級規定的可觀察輸入數據)，以及不使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。不可觀察輸入數據即不可取得市場數據的輸入數據。
- 第3級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，於公平值等級的第1級、第2級及第3級之間並無轉撥。

## 42. 財務風險管理

本集團於一般業務過程中會面臨信用、流動資金、利率及外匯風險。本集團面臨的風險以及本集團用於管理該等風險的財務風險管理政策和常規載述如下：

### (a) 信用風險

本集團信用風險主要來自貿易應收款項、按攤銷成本計量的不良債務資產、其他應收款項、現金及現金等價物以及合約資產。其他應收款項並無拖欠歷史，且銀行存款乃存放於高信用評級的銀行。

#### 現金及現金等價物

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

#### 貿易應收款項及合約資產

就貿易應收款項而言，本集團持續按個別基準監控應收款項結餘。於二零二五年十二月三十一日，本集團並無有關貿易應收款項的信用風險高度集中情況。於二零二五年十二月三十一日，應收五大債務人的貿易應收款項佔貿易應收款項總額的74%（二零二四年：52%），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60%（二零二四年：20%）。考慮到主要債務人的良好信用及聲譽，管理層相信，信用集中產生的風險可控且並不重大。

本集團對信貸水平超出若干金額的主要客戶進行個別信貸評估。該等評估側重於客戶過往於到期時的付款歷史及當前的付款能力，並考慮客戶特定資料及與客戶經營所處的經濟環境有關的資料。貿易應收款項於發票日期起30天內到期。本集團一般不會自客戶獲得抵押品。

本集團按年限內預期信貸虧損的等額金額（使用撥備矩陣計算）計量貿易應收款項及合約資產的虧損撥備。鑒於本集團過往未錄得任何重大信貸虧損，管理層認為預期信貸虧損撥備並不重大。因此，年內無須就貿易應收款項及合約資產計提減值撥備。

於二零二五年十二月三十一日

	預期 信貸虧損率	賬面總額 千港元	虧損撥備 千港元
即期	-	1,898	-
逾期1個月內	3%	911	27
逾期1至3個月	3%	7	1
逾期3至12個月	10%	2	1
總計		2,818	29

## 42. 財務風險管理 (續)

### (a) 信用風險 (續)

#### 貿易應收款項及合約資產 (續)

於二零二四年十二月三十一日

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

預期虧損率乃基於過往5年的實際虧損經驗釐定。預期虧損率經調整以反映歷史數據收集期間的經濟狀況、當前狀況與本集團所認為於貿易應收款項及合約資產預期年期的經濟狀況之間的差異。

#### 按攤銷成本計量的不良債務資產

本集團持有按攤銷成本計量的不良債務資產的投資，其包括若干信用風險因素。倘本集團視乎不良債務資產債務人的情況而決定透過出售債務人的質押資產追索現金，在該等情況下則會出現信用風險。為將不良債務資產的信用風險減至最低，本集團於購買該等不良債務資產前會評估能全面抵償信用風險的抵押品價值。本集團亦適時評估不良債務資產的可收回性及就不良債務資產的法律地位取得法律意見。

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

#### (i) 估值風險

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

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

# 綜合財務報表附註

## 42. 財務風險管理 (續)

### (a) 信用風險 (續)

#### 按攤銷成本計量的不良債務資產 (續)

#### (ii) 確權風險

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

不良債務資產於二零二五年十二月三十一日的預期信貸虧損的虧損撥備已基於審力所進行的估值作出估計。

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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
於年初	<b>28,557</b>	19,563
不良債務資產的預期信貸虧損的虧損撥備 (附註9)	<b>19,716</b>	9,877
匯兌調整	<b>1,812</b>	(883)
於年末 (附註23)	<b>50,085</b>	28,557

### (b) 流動資金風險

本集團的政策為定期監察其流動資金需求及是否遵守貸款契諾，以確保本集團維持足夠的現金儲備及獲主要金融機構承諾提供足夠資金額度，以滿足其短期及較長期流動資金需求。

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

二零二五年	賬面值 千港元	已訂約未貼現 現金流量總額 千港元	於1年內或 按要求 千港元	超過1年 但少於5年 千港元	超過5年 千港元
<b>非衍生工具</b>					
貿易應付款項	785	785	785	-	-
應計費用及其他應付款項	60,874	60,874	53,561	7,313	-
應付附屬公司一名非控股股東款項	7,237	7,237	7,237	-	-
應付前董事款項	11,632	11,632	11,632	-	-
應付控股股東款項	40,960	41,755	40,007	1,748	-
計息銀行及其他借款	7,939	7,941	7,941	-	-
租賃負債	197	204	163	41	-
<b>非衍生工具總額</b>	<b>129,624</b>	<b>130,428</b>	<b>121,326</b>	<b>9,102</b>	<b>-</b>

# 綜合財務報表附註

## 42. 財務風險管理 (續)

### (b) 流動資金風險 (續)

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

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

## 42. 財務風險管理 (續)

### (c) 利率風險

利率風險是指由於市場利率變動而導致金融工具的公平值或未來現金流量波動的風險。本集團的利率風險主要來自長期借款。浮動利率借款使本集團面臨現金流量利率風險。本集團透過計息金融負債的合約條款或透過利用利率掉期確保其借款實際上按固定利率計息。管理層所監察的本集團利率狀況載於下文(ii)。

#### 利率狀況

下表詳述本集團於報告期末借款的利率狀況：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零二五年		二零二四年	
	實際利率 %	千港元	實際利率 %	千港元
<b>定息借款：</b>				
計息銀行借款	-	-	0.99	1,796
其他借款	<b>1.36-20</b>	<b>7,939</b>	1.36-9	430,373
應付控股股東款項	<b>10</b>	<b>40,960</b>	10	35,744
租賃負債	<b>4.40</b>	<b>197</b>	3.96-6.32	448
<b>借款總額</b>		<b>49,096</b>		468,361
定息借款佔借款總額百分比		<b>100%</b>		100%

### (d) 外匯風險

本集團的外匯風險主要來自以本集團實體功能貨幣以外貨幣計值的交易。

本公司的主要附屬公司的絕大部分交易乃按新加坡元、印尼盾、日圓及人民幣結算，該等貨幣為該等主要附屬公司的功能貨幣。因此，有關外幣風險的風險不大。

由於本公司應收附屬公司款項以新加坡元、印尼盾、日圓及人民幣計值，故於公司層面產生有關風險的貨幣主要為新加坡元、印尼盾、日圓及人民幣。

# 綜合財務報表附註

## 42. 財務風險管理 (續)

### (d) 外匯風險 (續)

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

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 對權益其他 部分的影響 千港元	二零二四年 對權益其他 部分的影響 千港元
新加坡元兌港元：		
升值4%	-	(4,050)
貶值4%	-	4,050
印尼盾兌港元：		
升值6%	<b>150</b>	289
貶值6%	<b>(150)</b>	(289)
日圓兌港元：		
升值12%	-	6,673
貶值12%	-	(6,673)
人民幣兌港元：		
升值4%	<b>(4,835)</b>	(433)
貶值4%	<b>4,835</b>	433

# 綜合財務報表附註

## 43. 資本管理

### (a) 風險管理

本集團的資本管理目標為確保本集團有能力持續經營，並透過配合風險水平的服務定價，為股東提供足夠回報。

本集團積極定期檢討其資本架構並就經濟狀況變動而作出調整。本集團基於其債務淨額對權益比率監察資本架構。就此而言，債務淨額界定為應付附屬公司一名非控股股東、控股股東及前董事款項、計息銀行及其他借款、租賃負債及可換股債券減現金及現金等價物。為維持或調整該比率，本集團可能調整支付予股東的股息金額、發行新股份、向股東退回資本、籌集新債務融資或出售資產以減低債務。

本集團於報告期末的債務淨額對權益比率如下：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應付附屬公司一名非控股股東款項	<b>7,237</b>	7,458
應付控股股東款項	<b>40,960</b>	35,744
應付前董事款項	<b>11,632</b>	11,301
計息銀行及其他借款	<b>7,939</b>	432,169
租賃負債	<b>197</b>	448
減：現金及現金等價物	<b>(1,988)</b>	(13,225)
債務淨額	<b>65,977</b>	473,895
權益／(虧絀)總額	<b>99,424</b>	(81,284)
債務淨額對權益比率	<b>66.36%</b>	不適用

# 綜合財務報表附註

## 44. 控股公司於二零二五年十二月三十一日之財務狀況表

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		15	12
使用權資產		190	313
於附屬公司之權益		59,500	59,500
<hr/>			
非流動資產總值		59,705	59,825
<hr/>			
<b>流動資產</b>			
按金、預付款及其他應收款項		529	698
應收附屬公司款項		61,623	65,682
按公平值計入損益		13,892	-
現金及現金等價物		128	4,571
<hr/>			
流動資產總值		76,172	70,951
<hr/>			
<b>流動負債</b>			
應付附屬公司款項		127,472	123,142
應計費用及其他應付款項		11,352	11,404
租賃負債		157	309
應付控股股東款項		38,667	22,837
<hr/>			
流動負債總額		177,648	157,692
<hr/>			
流動負債淨值		(101,476)	(86,741)
<hr/>			
資產總值減流動負債		(41,771)	(26,916)
<hr/>			
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		40	-
應付控股股東款項		1,621	12,289
<hr/>			
非流動負債總額		1,661	12,289
<hr/>			
負債淨額		(43,432)	(39,205)
<hr/>			
<b>權益</b>			
股本		5,026	4,188
儲備	33	(48,458)	(43,393)
<hr/>			
虧絀總額		(43,432)	(39,205)

代表董事會

黃俊雄

呂天舜

## 45. 後續事件

截至二零二五年十二月三十一日止年度後，共同清盤人已繼續進行清盤程序。

於報告日期後，Silverine持有的LHI及HHI全部股權已以總代價115,000,000新加坡元出售予一名收購方（「該交易」）。該交易已於二零二六年一月二日完成。LHI從事新加坡的酒店服務營運，而HHI則於新加坡從事酒店持有業務。

於二零二五年十二月三十一日，在償還借款及其他負債並扣除相關專業費用後，預計本集團可獲得的代價淨額估計為2,294,845.77新加坡元。該筆代價淨額擬用於撥付針對Taigof Credit Opportunities Ltd之現行訴訟的必要上訴程序（附註37）。

該交易完成後，LHI及HHI的董事會已於同日相應進行變動。

# 物業詳情

## 位於印尼之投資物業

地點	用途	租賃屆滿	概約佔地面積 (平方米)	本集團之權益 %
位於 Malang Rapat, Gunung Kijang, Bintan, Riau Island, Indonesia 之土地 (於中期租賃土地下持有)	商業	二零四四年	417,089	92
位於 Gunung Kijang Village, Gunung Kijang, Bintan, Riau Island, Indonesia 之土地 (於中期租賃土地下持有)	商業	二零四六年	78,257	90

## 位於新加坡之酒店物業

### 華星酒店

- 地址：Nos. 50 & 51, Tiong Bahru Road, Singapore
- 於長期租賃土地下持有(屆滿：二零六六年)
- 本集團之權益：100%(清盤前)；本集團之權益：0%(緊隨清盤後)
- 物業用途：酒店經營

## 位於日本之酒店物業

### 花椿溫泉酒店

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

## 位於印尼之在建物業

### 用途：酒店及度假

- 地址：Malang Rapat, Gunung Kijang, Bintan, Riau Island, Indonesia
- 於中期租賃土地下持有(屆滿：二零四四年)
- 佔地面積：約14,864平方米
- 於二零二五年十二月三十一日及於本年報日期之竣工階段：約73%
- 預期竣工日期：二零二八年初
- 本集團之權益：92%

## 財務概要

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

	截至十二月三十一日止年度				
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	<b>13,291</b>	11,602	58,332	33,332	49,719
除所得稅開支前虧損	<b>(100,148)</b>	(81,115)	(87,139)	(54,757)	(112,897)
來自已終止經營業務之年度溢利／(虧損)	<b>262,365</b>	(72,830)	-	-	-
年度溢利／(虧損)	<b>174,230</b>	(150,908)	(88,564)	(55,070)	(115,769)
年度全面收益總額	<b>176,767</b>	(154,536)	(92,255)	(72,429)	(121,934)

	於十二月三十一日				
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
總資產	<b>229,048</b>	496,530	616,943	617,286	682,603
總負債	<b>(129,624)</b>	(577,814)	(544,340)	(469,014)	(461,902)
非控股權益	<b>6,947</b>	3,014	(1,399)	(1,694)	(2,660)
	<b>106,371</b>	(78,270)	71,204	146,578	218,041

附註：

本集團截至二零二四年及二零二五年十二月三十一日止兩個年度各年的綜合業績以及本集團於二零二四年及二零二五年十二月三十一日的綜合資產及負債載列於本年報第48頁至第130頁。

上述概要並不構成經審核財務報表的一部分。