



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



2019 第一季度報告



* 僅供識別

香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）GEM的特色

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

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

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

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



目 錄

公司資料	2
管理層討論及分析	4
其他資料	8
簡明綜合全面收益表	15
簡明綜合權益變動表	17
財務資料附註	19



董事

執行董事

顏奕先生 (主席)

拿督蕭柏濤

陳長征先生

非執行董事

顏奕萍女士

羅國榮先生 (於二零一九年
一月八日獲委任)

張碩女士 (於二零一九年
一月八日獲委任)

獨立非執行董事

湯木清先生

陳素權先生

黎瀛洲先生

公司秘書

劉德成先生，HKICPA

合規主任

拿督蕭柏濤

審核委員會

陳素權先生 (主席)

湯木清先生

黎瀛洲先生

薪酬委員會

黎瀛洲先生 (主席)

顏奕先生

拿督蕭柏濤

陳素權先生

湯木清先生

提名及企業管治委員會

顏奕先生 (主席)

拿督蕭柏濤

陳素權先生

黎瀛洲先生

湯木清先生

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點

香港上環
干諾道中168至200號
信德中心西座
35樓3503室

開曼群島股份過戶登記總處

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

香港股份過戶登記分處及轉讓辦事處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心22樓

主要往來銀行

星展銀行有限公司
新加坡濱海大道12號
濱海灣金融中心3座
03座43樓星展亞洲中心
018982

核數師

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

股份代號

8237

公司網站

www.linkholdingslimited.com

於截至二零一九年三月三十一日止三個月（「回顧期間」），本公司及附屬公司（統稱「本集團」）繼續專注於新加坡的華星酒店經營並制定開發民丹資產（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」））的總體規劃。

財務摘要

於回顧期間，本集團錄得收入約18.4百萬港元（截至二零一八年三月三十一日止三個月：約21.3百萬港元），減少約13.6%，乃主要由於不良債務資產所得收益減少所致。本集團業績下滑，由二零一八年同期的淨溢利10.3百萬港元減少約83%至回顧期間的淨溢利約1.8百萬港元。這主要由於一家聯營公司未確認一項合約收益（需更多資料進行核實）導致回顧期間應佔該聯營公司的溢利減少所致。然而，據董事所深知並與聯營公司進一步溝通後作出結論，董事認為，此乃暫時性影響，聯營公司的業績將於二零一九年下半年回升。

於回顧期間，股東應佔溢利為約1.8百萬港元（截至二零一八年三月三十一日止三個月：約10.3百萬港元）。於回顧期間，每股基本盈利為0.052港仙（截至二零一八年三月三十一日止三個月：0.297港仙）。董事會（「董事會」）建議不派付回顧期間的任何季度股息（截至二零一八年三月三十一日止三個月：無）。

業務回顧

本集團於二零零七年藉著華星酒店開業，開始於新加坡經營酒店業務，並於二零一七年開展不良債務資產管理業務。於回顧期間業務並無重大變動。華星酒店業務一直是且預期繼續是主營業務。

酒店經營

於回顧期間，客房收入為約9.0百萬港元（截至二零一八年三月三十一日止三個月：約11.2百萬港元），佔本集團總收入的約48.9%（截至二零一八年三月三十一日止三個月：約52.6%）。客房收入是華星酒店的酒店住宿所得收入及部分取決於所收平均房租及入住率。

下表載列所示回顧期間的總可出租客房晚數、入住率、平均房租及平均可出租客房收入（「平均可出租客房收入」）：

	截至三月三十一日止三個月	
	二零一九年	二零一八年
總可出租客房晚數	24,660	24,660
入住率	61%	69%
平均房租（港元）	547.2	600.6
平均可出租客房收入（港元）	331.8	411.3

於回顧期間，餐飲收入為約1.2百萬港元（截至二零一八年三月三十一日止三個月：約0.2百萬港元），佔總收入的約6.6%（截至二零一八年三月三十一日止三個月：約0.9%）。餐飲收入是於華星酒店的客房服務及會議廳餐飲銷售的收入。

本集團出租華星酒店的商舖單位並取得酒店租戶的租金收入。於回顧期間，來自酒店租戶的租金收入為約1.5百萬港元（截至二零一八年三月三十一日止三個月：約1.6百萬港元），佔總收入的約8.2%（截至二零一八年三月三十一日止三個月：約7.5%）。

民丹資產

首期民丹開發計劃第一階段建築合約於二零一六年九月簽訂（詳情於本公司日期為二零一六年九月二十九日之公告內披露）。隨著是項改良於二零一八年內落實，建築工程預期將於二零一九年下半年完成。

不良債務資產管理業務

於二零一七年，本公司全資附屬公司廣西恒和智達資產管理有限公司（「受讓人」）與本集團的聯繫人珠海市康明德企業管理服務有限公司（「轉讓人」）訂立債務轉讓協議，據此轉讓人有條件同意轉讓而受讓人有條件同意接受不良債務資產及有關不履約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（相等於約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。

於回顧期間，來自不良債務資產的收益為6.3百萬港元（截至二零一八年三月三十一日止三個月：8.1百萬港元），佔總收入的約34.2%。

展望

本集團採取樂觀態度，並對其現有業務及新收購業務的未來增長充滿信心。除吸引新貴賓到新加坡的華星酒店之外，本集團將繼續關注民丹土地開發以對本集團貢獻收益及增加資產回報及企業價值，努力成為於亞洲具有國際競爭力的酒店旅遊行業領先者。為拓闊本集團的收入流，本集團將把握「一帶一路」的機遇，繼續在中華人民共和國（「中國」）物色潛在收購機會。

除了於一間聯營公司及不良債務資產的現有投資外，本集團將繼續探索潛在項目以將其業務版圖擴展至大中華地區及其他亞洲國家，從而把握近期中國及其他亞洲國家旅遊業增長所帶來之經濟快速增長。

審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）的成立旨在審閱及監督本集團的財務報告程序、風險管理及本公司內部控制制度。提名及監督外聘核數師，並向董事提供相關建議及意見。審核委員會成員包括三名獨立非執行董事，即陳素權先生、湯木清先生及黎瀛洲先生。陳素權先生為審核委員會主席。

儘管本公司核數師並未審核簡明綜合財務報表，惟審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及政策以及回顧期間的未經審核財務業績。

競爭權益

除本集團業務外，概無董事於或曾經於回顧期間及直至及包括本報告日期的任何時間於與本集團業務競爭或曾有競爭或可能競爭（不論直接或間接）的任何業務中擁有權益。

購股權計劃

本公司已採納購股權計劃，據此，本集團董事及僱員均有權參與。於二零一九年三月三十一日，概無根據購股權計劃授出任何購股權。

企業管治守則

董事會致力維持高水平之企業管治，以維持本集團之透明度及維護股東之利益。

本公司已採用GEM上市規則附錄十五所載之企業管治守則及企業管治報告之原則及守則條文。

董事的權益、相關股份及債權證

於二零一九年三月三十一日，董事於本公司及相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有記錄於須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部存置之登記冊內而須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或被視為擁有的權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例提述之登記冊內的權益或淡倉；或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

於本公司股份的好倉

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

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

於本公司相聯法團Vertic的好倉

董事姓名	權益性質	所持相聯法團		於相聯法團的概 約持股百分比
		的股份數目	持倉	
顏奕先生	實益擁有人	500	好倉	50%
顏奕萍女士	實益擁有人	250	好倉	25%
拿督蕭柏濤	配偶權益 (附註)	250	好倉	25%

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

除上文所披露者外，於二零一九年三月三十一日，董事概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有記錄於須根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內的任何權益或淡倉；或根據GEM上市規則第5.46至5.67條知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零一九年三月三十一日，就董事所知，下列人士（上文所披露若干本公司董事的權益除外）於本公司的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露或須記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊內的權益或淡倉：

於股份之好倉

股東姓名／名稱	身份	股份數目	概約百分比
Vertic	實益擁有人	1,900,000,000 (附註1)	54.44%
鄭穎珊女士	配偶權益	1,900,000,000 (附註2)	54.44%
CMI Financial Holding Company Limited (「CMI Hong Kong」)	實益擁有人	690,000,000 (附註3)	19.77%
中民投亞洲資產管理有限 公司(前稱民生(上海) 資產管理有限公司) (「中民投亞洲」)	受控法團的權益	690,000,000 (附註3)	19.77%
中國民生投資股份有限公司 (「中國民生投資」)	受控法團的權益	690,000,000 (附註3)	19.77%
中國東方資產管理公司 (「中國東方」)	實益擁有人	310,000,000 (附註4)	8.88%

附註：

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

3. 該等股份由CMI Hong Kong持有，CMI Hong Kong由中民投亞洲全資擁有，而中民投亞洲則由中國民生投資全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，中民投亞洲及中國民生投資均被視為於CMI Hong Kong持有的所有股份中擁有權益。
4. 根據中國東方所提交的權益披露表格，其(i)於200,000,000股股份中擁有證券權益，及(ii)於其受控法團所持有的110,000,000股股份中被視為擁有權益。

於本公司可換股債券之相關股份之好倉

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

附註：該等相關股份由CMI Hong Kong持有，CMI Hong Kong由中民投亞洲全資擁有，而中民投亞洲則由中國民生投資全資擁有。根據證券及期貨條例，中民投亞洲及中國民生投資均被視為於CMI Hong Kong持有之所有相關股份中擁有權益。

須披露其權益的其他人士的權益及淡倉

除上文所披露者外，於二零一九年三月三十一日，就董事所知，概無人士或公司（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉，及須記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益及／或淡倉。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於回顧期間，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。於回顧期間，本公司或其任何附屬公司概無發行或授出任何可換股證券、期權、認股權證或類似權利，或根據任何可換股證券、期權、認股權證或類似權利行使任何轉換或認購權。

充足公眾持股量

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

承董事會命
華星控股有限公司
主席兼執行董事
顏奕

香港，二零一九年五月十五日

簡明綜合全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止三個月

	附註	(未經審核)	
		截至三月三十一日止三個月 二零一九年 港元	二零一八年 港元
收入	3	18,399,566	21,337,328
銷售成本		(4,004,665)	(4,264,320)
毛利		14,394,901	17,073,008
其他收益		18,061	1,160,998
銷售開支		(365,146)	(500,475)
行政開支		(8,582,818)	(9,229,852)
財務成本		(2,440,265)	(1,836,138)
應佔一家聯營公司業績		(762,358)	3,697,112
除所得稅開支前溢利	4	2,262,375	10,364,653
所得稅開支	5	(497,991)	—
期內溢利		1,764,384	10,364,653
其後可分類為損益的其他全面收益：			
換算外國業務的匯兌差額		7,306,273	3,817,313
期內全面收益總額		9,070,657	14,181,966

簡明綜合全面收益表

截至二零一九年三月三十一日止三個月

		(未經審核)	
		截至三月三十一日止三個月	
		二零一九年	二零一八年
附註		港元	港元
以下各方應佔期內溢利(虧損)：			
	本公司擁有人	1,800,855	10,362,616
	非控股權益	(36,471)	2,037
		1,764,384	10,364,653
以下各方應佔全面收益(虧損)總額：			
	本公司擁有人	9,010,309	14,233,645
	非控股權益	60,348	(51,679)
		9,070,657	14,181,966
每股基本盈利(港仙)	7	0.052	0.297
每股攤薄盈利(港仙)	7	0.051	0.291

簡明綜合權益變動表

截至二零一九年三月三十一日止三個月

	本公司權益持有人應佔										
	股本	股份溢價	酒店物業 重估儲備	其他儲備	換算儲備	可供派 債券儲備	對沖儲備	保險溢利	總計	非控股權益	權益總額
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)					
於二零一八年											
一月一日的結餘	3,490,000	333,122,249	66,671,156	2,014,251	(17,343,534)	10,698,249	-	71,872,025	470,524,396	5,646,750	476,171,146
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	10,362,616	10,362,616	2,037	10,364,653
其他全面收益 (虧損)											
— 換算外幣業務 的匯兌差額	-	-	-	-	3,871,029	-	-	-	3,871,029	(53,716)	3,817,313
期內全面收益 (虧損) 總額	-	-	-	-	3,871,029	-	-	10,362,616	14,233,645	(51,679)	14,181,966
於二零一八年											
三月三十一日的結餘 (未經審核)	3,490,000	333,122,249	66,671,156	2,014,251	(13,472,505)	10,698,249	-	82,234,641	484,758,041	5,595,071	490,353,112
於二零一九年											
一月一日的結餘	3,490,000	333,122,249	67,976,874	2,014,251	(37,790,383)	10,698,249	(3,968,118)	68,618,243	444,161,365	5,511,263	449,672,628
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	1,800,855	1,800,855	(36,471)	1,764,384
其他全面收益											
— 換算外幣業務 的匯兌差額	-	-	-	-	7,209,454	-	-	-	7,209,454	96,819	7,306,273
期內全面收益總額	-	-	-	-	7,209,454	-	-	1,800,855	9,010,309	60,348	9,070,657
於二零一九年											
三月三十一日的結餘 (未經審核)	3,490,000	333,122,249	67,976,874	2,014,251	(30,580,929)	10,698,249	(3,968,118)	70,419,098	453,171,674	5,571,611	458,743,285

簡明綜合權益變動表

截至二零一九年三月三十一日止三個月

附註：

1. 本集團之股份溢價賬指按溢價發行股份所產生之溢價。
2. 酒店物業重估儲備指重估本集團及聯營公司酒店樓宇（投資物業除外）所產生之收益。
3. 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之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。其他儲備亦來自收購一家附屬公司之額外權益，指代價之公平值與所收購附屬公司之額外權益應佔資產淨額賬面值之間的差額。
4. 匯兌儲備包括換算功能貨幣有別於本集團呈列貨幣之海外經營業務之財務報表時所產生之全部匯兌差額。
5. 可換股債券儲備指發行可換股債券之所得款項扣除發行開支後與權益部分（即將債券轉換為股本之選擇權）有關之金額。
6. 對沖儲備包括現金流量對沖儲備。現金流量對沖儲備乃用於確定被指定且符合標準作為現金流量對沖的衍生工具收益或虧損的有效部分。有關金額其後會重新分類至損益（倘適用）。

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, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands及其香港主要營業地點位於香港上環干諾道中168至200號信德中心西座35樓3503室。

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事酒店所有權、酒店服務業務及不良債務資產管理業務。

2 編製基準及主要會計政策

回顧期間之財務資料已根據國際會計準則委員會頒佈的國際會計準則以及GEM上市規則第18章的適用披露規定而編製。

我們所採用的會計政策與截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度報告所用者一致。

本集團已採納與其業務相關之所有新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋，並於二零一九年一月一日或之後開始的會計期間生效。採納該等新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋對本集團之會計政策及當期及以往期間報告之金額並無重大影響。

2 編製基準及主要會計政策 (續)

本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則。董事預期，應用新訂及經修訂準則不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

3 收入

本集團的收入（即酒店經營及不良債務資產的收入總額）分析如下：

	(未經審核)	
	截至三月三十一日止三個月	
	二零一九年 港元	二零一八年 港元
分類為應收款項的不良債務資產之收益	9,380,638	11,109,346
減：修訂虧損 (附註a)	(3,093,633)	(2,993,014)
	6,287,005	8,116,332

3 收入 (續)

	(未經審核)	
	截至三月三十一日止三個月	
	二零一九年	二零一八年
	港元	港元
酒店客房	9,008,753	11,166,645
餐飲	1,199,364	160,870
酒店物業的租金收入	1,483,611	1,563,628
其他(附註b)	420,833	329,853
	18,399,566	21,337,328

附註：

- 調整不良債務資產總額所產生的金額反映重新協議或經修改的估計現金流量。
- 該款項主要指洗衣及停車服務收入。

4 除所得稅開支前溢利

本集團的除所得稅開支前溢利乃經扣除下列各項：

	(未經審核)	
	截至三月三十一日止三個月	
	二零一九年	二零一八年
	港元	港元
員工成本		
— 工資及薪金	3,852,866	3,503,841
— 短期非貨幣福利	378,233	257,666
— 界定供款計劃供款	501,128	447,713
物業、廠房及設備折舊	2,683,145	2,827,280
預付租賃付款攤銷	396,347	406,566
新加坡物業稅	879,456	630,252

5 所得稅開支

由於本集團於回顧期間並無在香港產生任何應課稅溢利，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%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。

5 所得稅開支（續）

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。

回顧期間所得稅開支如下：

	（未經審核）	
	截至三月三十一日止三個月	
	二零一九年	二零一八年
	港元	港元
即期－新加坡企業所得稅		
－ 回顧期間稅項	497,991	–

6 股息

董事建議不派付截至二零一九年三月三十一日止三個月的季度股息（二零一八年：無）。

7 每股盈利

截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止三個月，本公司權益持有人應佔的每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	(未經審核)	
	截至三月三十一日止三個月	
	二零一九年	二零一八年
	港元	港元
計算每股基本盈利所用之盈利	1,800,855	10,362,616
可換股債券利息開支	-	-
計算每股攤薄盈利所用之盈利	1,800,855	10,362,616

7 每股盈利 (續)

	截至三月三十一日止三個月	
	二零一九年	二零一八年
	股數	股數
計算每股基本盈利所用之普通股加權平均數	3,490,000,000	3,490,000,000
攤薄潛在普通股對可換股債券的影響	76,600,000	76,600,000
計算每股攤薄盈利所用之普通股加權平均數	3,566,600,000	3,566,600,000

普通股乃按3,490,000,000股普通股(即截至二零一九年三月三十一日止三個月已發行股份數目)(二零一八年: 3,490,000,000股普通股)計算得出。

截至二零一九年及二零一八年三月三十一日止三個月, 每股攤薄盈利乃經假設本公司尚未行使之可換股債券獲轉換, 原因是有關轉換將導致每股盈利減少。

8 批准財務資料

董事會於二零一九年五月十五日批准及授權發佈該等財務資料。