

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

## **Link Holdings Limited**

### **華星控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8237)

## **截至二零二一年六月三十日止六個月的中期業績公告**

### **香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM的特色**

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

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

本公告的資料乃遵照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」)願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分；及並無遺漏其他事項，足以令本公告所載任何陳述產生誤導。

\* 僅供識別

## 財務摘要

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**」）欣然宣佈，本集團截至二零二一年六月三十日止六個月（「**回顧期間**」）的未經審核綜合業績，連同二零二零年同期的比較數字載列如下。本中期業績公告已經董事會審核委員會（「**審核委員會**」）審閱。

於回顧期間，本集團的經營業績如下：

- 本集團酒店經營收入為約22.4百萬港元（二零二零年：約24.3百萬港元），較二零二零年同期減少約8.0%。
- 本公司擁有人應佔虧損為約20.5百萬港元（二零二零年：虧損約26.9百萬港元）。
- 每股基本虧損約為0.587港仙（二零二零年：每股基本虧損約為0.772港仙）。

## 簡明綜合全面收益表

截至二零二一年六月三十日止三個月及六個月

	附註	(未經審核)		(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月 二零二一年 港元	二零二零年 港元 (經重列)	截至六月三十日止三個月 二零二一年 港元	二零二零年 港元 (經重列)
收入	3	<b>22,368,247</b>	24,318,266	<b>11,039,694</b>	12,239,419
銷售成本		<b>(11,349,245)</b>	(12,132,396)	<b>(5,337,899)</b>	(5,868,218)
毛利		<b>11,019,002</b>	12,185,870	<b>5,701,795</b>	6,371,201
按攤銷成本列賬的不良債務資產虧損		<b>(3,887,771)</b>	(9,606,278)	<b>(778,406)</b>	(4,480,624)
其他收入、其他收益及虧損		<b>2,764,489</b>	723,705	<b>1,187,601</b>	518,345
銷售開支		<b>(580,726)</b>	(987,051)	<b>(209,934)</b>	(348,998)
行政開支		<b>(17,275,670)</b>	(18,465,249)	<b>(8,129,587)</b>	(8,071,748)
財務成本		<b>(11,855,231)</b>	(7,045,488)	<b>(5,534,419)</b>	(4,282,124)
投資物業公平值變動虧損		—	(207,295)	—	(207,295)
應佔一家聯營公司業績	4	—	(5,912,078)	—	(5,912,078)
除所得稅前虧損	5	<b>(19,815,907)</b>	(29,313,864)	<b>(7,762,950)</b>	(16,413,321)
所得稅(開支)/抵免	6	<b>(730,595)</b>	2,346,361	<b>(432,559)</b>	1,173,164
期內虧損		<b>(20,546,502)</b>	(26,967,503)	<b>(8,195,509)</b>	(15,240,157)
將不會重新分類至損益的其他 全面收益：					
重估物業之收益		<b>1,097,718</b>	1,269,488	<b>1,097,718</b>	1,269,488
有關重估物業收益之稅項開支		<b>(186,612)</b>	(215,813)	<b>(186,612)</b>	(215,813)
其後可重新分類至損益的其他 全面收益：					
換算海外業務產生之匯兌差額		<b>(15,753,211)</b>	(11,110,227)	<b>1,149,625</b>	30,299,884
現金流量對沖(虧損)/收益		<b>(552,980)</b>	(2,758,431)	<b>458,384</b>	(2,758,431)
期內其他全面收益(已扣除稅項)		<b>(15,395,085)</b>	(12,814,983)	<b>2,519,115</b>	28,595,128
期內全面收益總額		<b>(35,941,587)</b>	(39,782,486)	<b>(5,676,394)</b>	13,354,971

	附註	(未經審核)		(未經審核)	
		截至六月三十日止六個月 二零二一年 港元	二零二零年 港元 (經重列)	截至六月三十日止三個月 二零二一年 港元	二零二零年 港元 (經重列)
以下各方應佔期內(虧損)/溢利：					
本公司擁有人		<b>(20,499,713)</b>	(26,941,724)	<b>(8,168,668)</b>	(15,241,219)
非控股權益		<b>(46,789)</b>	(25,779)	<b>(26,841)</b>	1,062
		<b><u>(20,546,502)</u></b>	<b><u>(26,967,503)</u></b>	<b><u>(8,195,509)</u></b>	<b><u>(15,240,157)</u></b>
以下各方應佔全面收益總額：					
本公司擁有人		<b>(35,672,189)</b>	(39,517,364)	<b>(5,653,936)</b>	12,718,006
非控股權益		<b>(269,398)</b>	(265,122)	<b>(22,458)</b>	636,965
		<b><u>(35,941,587)</u></b>	<b><u>(39,782,486)</u></b>	<b><u>(5,676,394)</u></b>	<b><u>13,354,971</u></b>
每股虧損					
基本(每股港仙)	7	<b><u>(0.587)</u></b>	<b><u>(0.772)</u></b>	<b><u>(0.234)</u></b>	<b><u>(0.437)</u></b>
攤薄(每股港仙)		<b><u>(0.587)</u></b>	<b><u>(0.772)</u></b>	<b><u>(0.234)</u></b>	<b><u>(0.437)</u></b>

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		416,528,169	437,816,015
使用權資產		75,579,069	76,535,027
投資物業		177,865,539	185,419,039
工程預付款		837,738	873,315
收購土地按金		1,617,637	1,664,347
非流動資產總值		<u>672,428,152</u>	<u>702,307,743</u>
<b>流動資產</b>			
酒店存貨		428,344	436,395
收回資產		10,966,811	10,823,641
按攤銷成本列賬的不良債務資產		42,141,379	54,695,537
貿易及其他應收款項	9	8,805,042	21,292,146
現金及銀行結餘		29,470,303	39,521,013
流動資產總值		<u>91,811,879</u>	<u>126,768,732</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	61,426,916	62,986,971
應付附屬公司一名非控股股東款項		8,326,686	8,680,300
應付一名董事款項		10,064,436	30,850,065
計息銀行及其他借款		189,085,755	190,062,483
租賃負債		896,111	599,560
稅項撥備		2,999,467	3,714,754
衍生金融工具		2,999,327	4,311,676
可換股債券		32,861,400	32,861,400
流動負債總額		<u>308,660,098</u>	<u>334,067,209</u>

		於二零二一年 六月三十日 (未經審核) 港元	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 港元
流動負債淨額		<u>(216,848,219)</u>	<u>(207,298,477)</u>
資產總值減流動負債		<u>455,579,933</u>	<u>495,009,266</u>
非流動負債			
其他應付款項	10	8,434,882	8,793,090
計息銀行及其他借款		104,292,253	109,582,513
租賃負債		849,226	624,023
遞延稅項負債		21,061,886	21,912,030
衍生金融工具		1,793,952	—
可換股債券		<u>12,453,471</u>	<u>11,461,760</u>
非流動負債總額		<u>148,885,670</u>	<u>152,373,416</u>
資產淨值		<u>306,694,263</u>	<u>342,635,850</u>
權益			
股本		3,490,000	3,490,000
儲備		<u>297,998,620</u>	<u>333,670,809</u>
本公司擁有人應佔權益總額		301,488,620	337,160,809
非控股權益		<u>5,205,643</u>	<u>5,475,041</u>
權益總額		<u>306,694,263</u>	<u>342,635,850</u>

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										
	股本 港元	股份溢價 港元 (附註a)	酒店物業 重估儲備 港元 (附註b)	其他儲備 港元 (附註c)	換算儲備 港元 (附註d)	可換股 債券儲備 港元 (附註e)	對沖儲備 港元 (附註f)	保留盈利/ (累計虧損) 港元	總計 港元	非控股權益 港元	權益總額 港元
於二零二零年一月一日 (如先前呈報)	3,490,000	333,122,249	69,358,928	2,014,251	(29,944,068)	10,698,249	(4,394,641)	12,993,519	397,338,487	5,625,527	402,964,014
過往年度調整(附註g)	-	-	(261,930)	-	178,641	-	-	(11,909,188)	(11,992,477)	-	(11,992,477)
經重列	3,490,000	333,122,249	69,096,998	2,014,251	(29,765,427)	10,698,249	(4,394,641)	1,084,331	385,346,010	5,625,527	390,971,537
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(26,941,724)	(26,941,724)	(25,779)	(26,967,503)
其他全面收益											
- 重估物業之收益	-	-	1,269,488	-	-	-	-	-	1,269,488	-	1,269,488
- 有關重估物業收益 之稅項開支	-	-	(215,813)	-	-	-	-	-	(215,813)	-	(215,813)
- 換算海外業務產生的 匯兌差額	-	-	-	-	(10,870,884)	-	-	-	(10,870,884)	(239,343)	(11,110,227)
- 現金流量對沖虧損	-	-	-	-	-	-	(2,758,431)	-	(2,758,431)	-	(2,758,431)
期內全面收益總額	-	-	1,053,675	-	(10,870,884)	-	(2,758,431)	(26,941,724)	(39,517,364)	(265,122)	(39,782,486)
於二零二零年六月三十日 (未經審核)	<u>3,490,000</u>	<u>333,122,249</u>	<u>70,150,673</u>	<u>2,014,251</u>	<u>(40,636,311)</u>	<u>10,698,249</u>	<u>(7,153,072)</u>	<u>(25,857,393)</u>	<u>345,828,646</u>	<u>5,360,405</u>	<u>351,189,051</u>

本公司擁有人應佔

	股本	股份溢價	酒店物業	其他儲備	換算儲備	可換股	對沖儲備	保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
	港元	港元	重估儲備	港元	港元	債券儲備					
		(附註a)	(附註b)	(附註c)	(附註d)	(附註e)	(附註f)				
於二零二一年一月一日	3,490,000	333,122,249	49,688,766	2,014,251	(26,176,550)	25,040,738	(4,203,822)	(45,814,823)	337,160,809	5,475,041	342,635,850
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(20,499,713)	(20,499,713)	(46,789)	(20,546,502)
其他全面收益											
- 重估物業之收益	-	-	1,097,718	-	-	-	-	-	1,097,718	-	1,097,718
- 有關重估物業收益之稅項開支	-	-	(186,612)	-	-	-	-	-	(186,612)	-	(186,612)
- 換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(15,453,821)	-	(76,781)	-	(15,530,602)	(222,609)	(15,753,211)
- 現金流量對沖虧損	-	-	-	-	-	-	(552,980)	-	(552,980)	-	(552,980)
期內全面收益總額	-	-	911,106	-	(15,453,821)	-	(629,761)	(20,499,713)	(35,672,189)	(269,398)	(35,941,587)
於二零二一年六月三十日 (未經審核)	<u>3,490,000</u>	<u>333,122,249</u>	<u>50,599,872</u>	<u>2,014,251</u>	<u>(41,630,371)</u>	<u>25,040,738</u>	<u>(4,833,583)</u>	<u>(66,314,536)</u>	<u>301,488,620</u>	<u>5,205,643</u>	<u>306,694,263</u>

附註：

- 本集團之股份溢價賬指按溢價發行股份所產生之溢價。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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(即將債務轉換為股本之選擇權)有關之金額。
- 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認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)。
- 有關過往年度調整的詳情，請參閱本公司二零二零年年報－截至二零二零年十二月三十一日止年度綜合財務報表附註47。



## 簡明綜合現金流量表

截至二零二一年六月三十日止六個月

截至六月三十日止六個月

二零二一年  
(未經審核)  
港元

二零二零年  
(未經審核)  
港元

經營活動所得／(所用)現金流量淨額	8,182,612	(8,465,945)
投資活動所得／(所用)現金淨額	11,566,356	(1,020,440)
融資活動所用現金淨額	<u>(28,920,356)</u>	<u>(9,287,144)</u>
現金及現金等價物減少淨額	(9,171,388)	(18,773,529)
期初現金及現金等價物	39,521,013	36,685,154
匯率變動的影響	<u>(879,322)</u>	<u>(423,269)</u>
期末現金及現金等價物	<u><b>29,470,303</b></u>	<u>17,488,356</u>
指：		
現金及銀行結餘	29,470,303	22,651,203
銀行透支	—	<u>(5,162,847)</u>
	<u><b>29,470,303</b></u>	<u>17,488,356</u>

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 1 公司資料

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。

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司主要從事酒店所有權、酒店服務業務、不良債務資產管理業務及物業投資。

### 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上市規則的適用披露規定而編製。

我們所採用的編製基準及會計政策與本公司二零二零年年度報告內的截至二零二零年十二月三十一日止年度綜合財務報表所採納者一致，惟與於二零二一年一月一日或之後開始的期間首次生效的新準則或詮釋相關者則除外。

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，並於二零二一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。

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 按攤銷成本列賬的不良債務資產收入及虧損

(a) 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)		(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零二一年 港元	二零二零年 港元	截至六月三十日止三個月 二零二一年 港元	二零二零年 港元
酒店經營：				
酒店客房	17,484,429	16,791,501	8,637,866	9,123,969
餐飲	4,432,196	4,215,215	2,231,644	1,723,546
酒店物業的租金收入	-	1,773,542	-	302,666
其他(附註1)	451,622	1,538,008	170,184	1,089,238
	<u>22,368,247</u>	<u>24,318,266</u>	<u>11,039,694</u>	<u>12,239,419</u>
按攤銷成本列賬的不良債務 資產收入	-	6,010,020	-	3,044,983
減：修正虧損(附註2)	<u>(3,887,771)</u>	<u>(15,616,298)</u>	<u>(778,406)</u>	<u>(7,525,607)</u>
	<u>(3,887,771)</u>	<u>(9,606,278)</u>	<u>(778,406)</u>	<u>(4,480,624)</u>

附註：

1. 該款項主要指洗衣及停車服務收入。
2. 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。

(b) 收入分拆：

截至六月三十日止六個月(未經審核)

主要地區市場	酒店業務		不良債務資產管理	
	二零二一年 港元	二零二零年 港元	二零二一年 港元	二零二零年 港元
新加坡	20,359,020	21,075,234	-	-
日本	2,009,227	3,243,032	-	-
中國	-	-	(3,887,771)	(9,606,278)
總計	<u>22,368,247</u>	<u>24,318,266</u>	<u>(3,887,771)</u>	<u>(9,606,278)</u>

#### 4 應佔一家聯營公司業績

於二零二零年十二月，本集團完成出售其於一家聯營公司的權益。因此，回顧期間內並無應佔聯營公司業績。

#### 5 除所得稅前虧損

本集團的除所得稅前虧損乃經扣除下列各項：

	(未經審核)		(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零二一年	二零二零年	截至六月三十日止三個月 二零二一年	二零二零年
	港元	港元	港元	港元
員工成本(附註)	<b>10,424,146</b>	10,460,142	<b>5,224,277</b>	4,325,523
物業、廠房及設備折舊	<b>6,628,453</b>	6,961,496	<b>3,297,240</b>	3,734,529
使用權資產折舊	<b>1,505,531</b>	1,349,598	<b>732,627</b>	660,678
新加坡物業稅開支／(超額撥備)	<b>1,800,982</b>	767,220	<b>891,795</b>	(161,260)

附註：員工成本包括工資及薪金、短期非貨幣福利，以及界定供款計劃供款。

#### 6 所得稅(開支)／抵免

由於本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月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(二零二零年：無)。截至二零二一年六月三十日止六個月，已就在新加坡產生的估計應課稅溢利按17%(二零二零年：17%)的稅率計提新加坡企業所得稅。

於截至二零二一年六月三十日止六個月，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規則及規例釐定之稅率25%納稅(二零二零年：25%)。

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

期內所得稅(開支)／抵免主要組成如下：

	(未經審核)		(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零二一年	二零二零年	截至六月三十日止三個月 二零二一年	二零二零年
	港元	港元	港元	港元
即期稅項(開支)／超額撥備				
— 新加坡企業所得稅	<b>(730,595)</b>	(107,032)	<b>(432,559)</b>	1,184
遞延稅項抵免	<b>—</b>	2,453,393	<b>—</b>	1,171,980
期內所得稅(開支)／抵免總額	<b>(730,595)</b>	2,346,361	<b>(432,559)</b>	1,173,164

## 7 每股虧損

本公司擁有人應佔的每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	(未經審核)		(未經審核)	
	截至六月三十日止六個月 二零二一年 港元	二零二零年 港元	截至六月三十日止三個月 二零二一年 港元	二零二零年 港元
<b>虧損</b>				
計算每股基本虧損所用之虧損	<b>(20,499,713)</b>	(26,941,724)	<b>(8,168,668)</b>	(15,241,219)
可換股債券利息開支	<b>991,713</b>	—	<b>498,597</b>	—
計算每股攤薄虧損所用之虧損	<b><u>(19,508,000)</u></b>	<b><u>(26,941,724)</u></b>	<b><u>(7,670,071)</u></b>	<b><u>(15,241,219)</u></b>
	截至六月三十日止六個月 二零二一年 股數	二零二零年 股數	截至六月三十日止三個月 二零二一年 股數	二零二零年 股數
<b>股份數目：</b>				
計算每股基本虧損所用之普通股加權平均數	<b>3,490,000,000</b>	3,490,000,000	<b>3,490,000,000</b>	3,490,000,000
潛在攤薄普通股對可換股債券的影響	<b>不適用</b>	不適用	<b>不適用</b>	不適用
計算每股攤薄虧損所用之普通股加權平均數	<b><u>3,490,000,000</u></b>	<b><u>3,490,000,000</u></b>	<b><u>3,490,000,000</u></b>	<b><u>3,490,000,000</u></b>

普通股乃按3,490,000,000股普通股(即截至二零二一年六月三十日止六個月已發行股份數目)(二零二零年：3,490,000,000股普通股)計算得出。

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，乃由於已發行潛在攤薄普通股對每股基本虧損造成反攤薄影響所致。

## 8 股息

董事建議不派付截至二零二一年六月三十日止六個月的任何股息(二零二零年：無)。

## 9 貿易及其他應收款項

於二零二一年六月三十日，貿易及其他應收款項包括貿易應收款項7,175,538港元(二零二零年十二月三十一日：6,338,904港元)。

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

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

於報告期末按發票日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於二零二一年 六月三十日 港元	於二零二零年 十二月三十一日 港元
即日至30日	3,743,671	5,435,193
31日至60日	3,411,113	903,629
61日至90日	20,673	—
超過90日	81	82
	<u>7,175,538</u>	<u>6,338,904</u>

## 10 貿易及其他應付款項

於二零二一年六月三十日，貿易及其他應付款項包括貿易應付款項1,041,235港元(二零二零年十二月三十一日：1,559,674港元)。

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

	於二零二一年 六月三十日 港元	於二零二零年 十二月三十一日 港元
即日至30日	980,897	1,331,259
31日至60日	—	161,912
超過90日	60,338	66,503
	<u>1,041,235</u>	<u>1,559,674</u>

於二零二一年六月三十日，其他應付款項包括應付工程款項，該款項流動部分為46,352,724港元(二零二零年十二月三十一日：48,320,812港元)及非流動部分為8,434,882港元(二零二零年十二月三十一日：8,793,090港元)。

## 11 比較數字

若干比較數字已重新分類以符合本期間呈列。

## 12 COVID-19的影響

COVID-19疫情影響了全球幾乎所有國家，致使各國政府頒佈了關閉邊境、停工停產、關閉工作場所、控制出行及其他措施，並為經濟帶來難以預測的挑戰及增添了不確定性。COVID-19影響了酒店業務的財務表現及狀況，包括酒店的房價及入住率、民丹度假村業務的工程進度，及酒店樓宇及投資物業的公平值。董事持續評估COVID-19疫情對本集團所運營業務的影響。視乎COVID-19疫情的持續時間及其對經濟活動的持續負面影響，本集團於二零二一年可能錄得進一步負面業績及流動資金限制，及其資產可能產生額外減值。

由於全球COVID-19形勢於該等簡明財務報表獲授權刊發日期仍然起伏不定，本集團無法合理確定COVID-19中斷其運營及對截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的財務表現可能造成的影響的確切程度。倘形勢仍超出管理層的當前預期，本集團資產於財政期間後可能面臨進一步撤減。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團於二零零七年在新加坡開辦華星酒店，開始其酒店經營業務，於二零一七年開始經營不良債務資產管理業務。本集團亦於二零一九年九月在日本新開一間溫泉酒店－花椿溫泉酒店。

於回顧期間，本集團繼續專注於經營酒店業務，及根據民丹資產（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，發展位於印尼民丹的度假酒店。除本中期業績公告所披露者外，於回顧期間本集團的業務並無重大變動。於回顧期間新加坡華星酒店的經營繼續為本集團產生主要收入來源。

### 財務回顧

於回顧期間，本集團錄得酒店經營總收入約22.4百萬港元（二零二零年：24.3百萬港元），較上一年度同期減少約8.0%，主要是由於自二零二零年初以來爆發COVID-19疫情對本集團於日本的酒店業務造成不利影響，以及二零二一年初日本的暴風雪導致本集團在日本的溫泉酒店收入大幅減少所致。儘管如此，本集團於新加坡的華星酒店因將酒店用作檢疫住宿的政府合約收益而於二零二一年上半年為本集團帶來穩定收入。

於回顧期間，本公司擁有人應佔虧損為約20.5百萬港元（二零二零年：虧損約26.9百萬港元）。該虧損情況主要是由於：(i)於回顧期間確認來自本集團不良債務資產的虧損（即按攤銷成本列賬的不良債務資產收入減修正虧損）約3.9百萬港元（二零二零年：虧損約9.6百萬港元）；(ii)本集團於日本的溫泉酒店由於現時仍在持續的COVID-19疫情並受二零二一年初發生的暴風雪進一步影響產生經營虧損約4.9百萬港元（二零二零年：經營虧損約5.5百萬港元）；及(iii)未能贖回於二零二零年十一月到期的可換股債券所產生的罰款利息約5.0百萬港元。

於回顧期間，每股基本虧損為約0.587港仙（二零二零年：每股基本虧損為約0.772港仙）。



## 酒店經營

於回顧期間，客房收入為約17.5百萬港元(二零二零年：約16.8百萬港元)，佔本集團酒店經營總收入約78.2%(二零二零年：約69.0%)。客房收入主要指華星酒店的酒店住宿所得收入，佔回顧期間客房收入總額約94.1%(二零二零年：約90.9%)，及部分取決於所收平均房價及入住率。於回顧期間的客房收入亦包括本集團於二零一九年九月開始營運的日本溫泉酒店所帶來的一小部分收入。

於回顧期間，儘管COVID-19疫情導致的全球旅遊限制及封鎖措施對新加坡華星酒店的日常業務造成不利影響，但該酒店自二零二零年第二季度開始被用作當地居民的隔離場所，因此減弱了不利影響且該酒店得以維持其營運。儘管如此，但華星酒店用作隔離場所須定期與新加坡政府續簽有關合約。倘華星酒店無法續簽有關合約或倘因本地其他酒店參與競爭而導致以較遜條款續簽合約，加上因COVID-19疫情導致的封鎖措施會繼續限制酒店的正常業務，未來華星酒店的收入將遭受不利影響。

下表載列所示期內本集團的主要酒店(即華星酒店)的總可出租客房晚數、入住率、平均房價及每間可用客房收入(「每間可用客房收入」)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
總可出租客房晚數	<b>49,594</b>	49,868
入住率	<b>97%</b>	54%
平均房價(港元)	<b>309.4</b>	518.5
每間可用客房收入(港元)	<b>301.5</b>	278.1

於回顧期間，餐飲(「餐飲」)收入為約4.4百萬港元(二零二零年：約4.2百萬港元)，佔酒店經營總收入約19.8%(二零二零年：約17.3%)。餐飲收入為本集團酒店的餐廳、酒吧、客房服務及會議廳餐飲銷售的收入。

本集團出租其於新加坡的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，並無來自酒店租戶的租金收入(二零二零年：約1.8百萬港元，佔酒店業務總收入約7.3%)，原因是華星酒店的商舖單位在回顧期間用作COVID-19隔離住宿時無法出租。

## 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）。於二零二零年及回顧期間，財務資源收緊及COVID-19疫情造成工程進度大幅延宕。根據對本集團可用財務資源的評估，為配合建設總成本預算減少，本集團對設計進行了若干更改。然而，由於COVID-19疫情持續影響全球各個行業的供應鏈（包括建材供應），因此建設進度有所延誤。同時，鑒於全球旅遊業需要時間恢復及回復正常，為了在COVID-19疫情過後馬上為旅客提供全新裝修的度假勝地，本公司預計在擁有充足資金的情況下，度假項目將推遲至二零二二年底竣工。

## 不良債務資產管理業務

於回顧期間，本集團錄得來自不良債務資產虧損（已扣除修正虧損）約3.9百萬港元（二零二零年：虧損約9.6百萬港元）。於回顧期間，COVID-19疫情爆發以及後續中國的經濟衰退及投資意欲低迷，對收回不良債務的執行計劃造成不利影響。

## 流動資金、財務資源及資本架構

於回顧期間，本集團主要以自身營運資金及銀行貸款為其業務營運撥付資金。於二零二一年六月三十日，本集團錄得流動負債淨值約216.8百萬港元，包括現金及銀行結餘約29.5百萬港元、短期計息銀行及其他借款約189.1百萬港元及於二零二零年十一月到期但尚未贖回的可換股債券本金加違約罰款合計約32.9百萬港元。於二零二一年六月三十日，本集團亦擁有於一年後但五年內到期應償還的非流動計息銀行及其他借款約104.3百萬港元。於二零二一年六月三十日，本集團銀行借款按銀行的新加坡元掉期借出利率加1.3厘（二零二零年十二月三十一日：1.75厘）的年息計息。實際固定年利率為2.62厘（二零二零年十二月三十一日：3.85厘）。於回顧期間，本集團利用利率掉期合約對沖浮動利率計息銀行借款的利率風險。

董事一直密切監察其營運資金，並考量獲取資金的適當途徑（如內部營運資金、未動用銀行融資及物色新外部資金）。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。

於二零二一年六月三十日，按照本集團的債務總額（即應付附屬公司一名非控股股東及一名董事款項、租賃負債、計息銀行及其他借款及可換股債券減現金及現金等價物）除以本集團的權益總額再乘以100%計算的債務淨額對權益比率為約107%（二零二零年十二月三十一日：約101%）。

於回顧期間並無可換股債券獲註銷、轉換或贖回。因此，於二零二一年六月三十日，可換股債券之未償還本金總額（包括於二零二零年十一月到期但拖欠還款的可換股債券的增加本金）維持在約58.0百萬港元（二零二零年十二月三十一日：約58.0百萬港元），其中本金約32.9百萬港元及25.1百萬港元的到期日分別為二零二零年十一月三十日及二零二五年七月十七日。

### 應對持續經營事宜的措施

於回顧期間及直至本中期業績公告日期，為解決可能會導致對本集團持續經營的能力產生懷疑的不明朗因素並希望在截至二零二一年十二月三十一日止財政年度剔除持續經營審核保留意見（披露於截至二零二零年十二月三十一日止年度的獨立核數師報告），本公司已採取並打算繼續採取以下措施來緩解流動資金壓力及改善其現金流量，包括但不限於：

- (1) 本集團就其主要借款銀行（「借款銀行」）對本集團的貸款審閱事宜予以配合，並於二零二一年三月通過借款銀行進行的年度信貸評估，下次信貸評估將於二零二二年三月進行；
- (2) 於回顧期間，本集團已對其循環貸款安排順利延期／展期，並應借款銀行的要求及時支付循環貸款的利息；
- (3) 本集團與借款銀行成功磋商，將其分期貸款於二零二一年二月至六月期間的部分本金還款推遲；
- (4) 本集團一直與承包商溝通，以將應付工程款項的還款期限進一步延期以及爭取溫和的還款時間表，從而減緩本集團的流動資金壓力。在印尼旅遊限制獲放寬以使承包商的中國建造團隊獲准前往印尼進行現場勘察工作以及確定工程量清單（此為進一步談判的先決條件）的前提下，預期本集團將於二零二一年下半年與承包商商討進一步詳情；
- (5) 本集團位於新加坡的華星酒店自二零二零年第二季度起獲得了將酒店用作COVID-19檢疫住宿的政府合約，並且在新加坡政府當局的定期審查下成功續簽了此類合約。最新的政府使用合約已延長至二零二一年十月中。倘COVID-19疫情持續，本集團將繼續與政府申請續簽合約，以使酒店賺取穩定的收入以維持其運營；
- (6) 本集團將繼續申請適用於其位於新加坡及日本的COVID-19相關政府補貼，包括薪金補貼、外籍勞工的徵費及酒店消毒費用，這將在一定程度上降低本集團的運營成本；

- (7) 本集團將與潛在買方就其不良債務資產的處置進行磋商，以產生營運資金並增強本集團的流動資金狀況；以及
- (8) 本公司將繼續與可換股債券持有人進行磋商，以就二零二零年十一月到期的可換股債券達成溫和的還款時間表。

## 重大投資

於回顧期間，本集團並無收購或持有任何重大投資（二零二零年：無）。

## 重大收購及出售

於回顧期間，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。

## 或然負債

於二零二一年六月三十日，本集團並無任何或然負債（二零二零年十二月三十一日：無）。

## 僱員及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團聘有總共約61名僱員（二零二零年十二月三十一日：約77名）。回顧期間的員工成本總額（包括董事酬金）為約10.4百萬港元（二零二零年：約10.5百萬港元）。本集團的薪酬政策符合通行市場慣例並根據員工個人的表現及經驗而釐定。

本集團根據員工受聘所在地的相關法律法規提供退休福利。

本公司採納了購股權計劃，據此，本集團董事及僱員有權參加。於二零二一年六月三十日，並無根據購股權計劃授出之購股權。

## 外匯風險

本集團於新加坡、印尼、日本及中華人民共和國（「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（「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。於回顧期間，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

於二零二一年六月三十日，本集團賬面淨值約136.1百萬港元(二零二零年十二月三十一日：約140.9百萬港元)的若干物業、廠房及設備已用作獲取銀行融資的抵押。

## 股息

董事會建議不就回顧期間派付任何股息(二零二零年：無)。

## 本公司可換股債券違約

根據本公司於二零一五年十一月三十日以可換股債券持有人(「可換股債券持有人」)為受益人發行的可換股債券(「二零二零年可換股債券」)，本公司須於到期日(即二零二零年十一月三十日)贖回二零二零年可換股債券，本金金額約為25.3百萬港元。鑒於本集團未能贖回二零二零年可換股債券而構成違約事件，可換股債券持有人已於二零二零年十二月向本公司發出兩封信函，要求立即償還二零二零年可換股債券的本金及違約罰款連同所有違約利息。於本中期業績公告日期，本公司正在與可換股債券持有人協商溫和的還款時間表。

## 展望

本集團對其業務的未來增長持樂觀態度。除為新加坡華星酒店及日本的花椿溫泉酒店吸引新貴賓外，本集團將持續關注民丹土地(定義見招股章程)的發展，以貢獻本集團收入並增加資產回報及企業價值，努力成為具有國際競爭力的亞洲酒店旅遊行業中的一名成功參與者。為拓闊本集團的收入來源，本集團將把握「一帶一路」的發展機遇，繼續在中國物色潛在收購機會。

自二零二零年一月起爆發的COVID-19疫情限制了香港、中國及若干國家遊客的出行，影響本集團於亞洲的酒店業務。儘管本集團面臨此等挑戰，董事認為，隨著全球疫苗接種計劃的有效實施，該等不利市況可逐步緩解，不會對本集團的中長期酒店業務造成影響。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，從而把握中國及亞洲其他地區旅遊業增長所帶來之機遇。儘管如此，本集團於物色潛在收購機遇時仍將採取審慎策略，以為股東帶來最大的價值。

## 其他資料

### 審核委員會

審核委員會負責(其中包括)審閱及監督本集團的財務報告程序、風險管理及內部控制制度，並向董事會提供建議。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。

本公司核數師並未審核回顧期間的簡明綜合財務報表。審核委員會已審閱本集團採納的編製基準、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。

### 企業管治守則

除本公司主席顏奕先生以及全體非執行董事及獨立非執行董事因處理各自重要事務而未克出席本公司於二零二一年六月二十三日之股東週年大會外，本集團於回顧期間已遵守GEM上市規則附錄十五所載企業管治守則的守則條文。

### 有關董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納GEM上市規則第5.48至5.67條所載的規定交易準則，作為有關董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認於回顧期間均一直遵守規定交易準則。

### 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。

## 充足公眾持股量

根據本公司可得公開查閱的資料及據董事所知，於本中期業績公告日期，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，二零二一年八月十三日

於本公告日期，執行董事為顏奕先生及拿督蕭柏濤；非執行董事為林建國先生、趙國明先生及張碩女士；以及獨立非執行董事為湯木清先生、陳素權先生及黎瀛洲先生。

本公告的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事經作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公告所載資料在各重要方面均準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項致使本公告所載任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將自登載日期起在GEM網站www.hkgem.com之「最新公司公告」網頁內登載最少七日。本公告亦將在本公司網站www.linkholdingslimited.com內刊載。