

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)

### 截至二零二二年九月三十日止九個月的第三季度業績公告

#### 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

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，本集團截至二零二二年九月三十日止九個月（「回顧期間」）的未經審核綜合業績，連同二零二一年同期的比較數字載列如下。

本公告載有本公司截至二零二二年九月三十日止九個月的第三季度報告全文，符合GEM上市規則有關回顧期間季度業績初步公告所附資料的相關規定。本季度業績公告已經本公司審核委員會審閱。

承董事會命  
華星控股有限公司  
主席兼執行董事  
顏奕

香港，二零二二年十一月十四日

於本公告日期，執行董事為顏奕先生及拿督蕭柏濤；以及獨立非執行董事為湯木清先生、陳素權先生及陸東全先生。

本公告自刊發日期起將在GEM網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)之「最新上市公司公告」網頁內登載最少七日。本公告亦將在本公司網站[www.irasia.com/listco/hk/linkholdings](http://www.irasia.com/listco/hk/linkholdings)內刊載。

# 2022 第三季度報告



**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

## 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
財務摘要	4
簡明綜合全面收益表	5
簡明綜合權益變動表	7
財務資料附註	10
管理層討論及分析	16
其他資料	21

## 董事

### 執行董事

顏奕先生(主席)  
拿督蕭柏濤

### 非執行董事

趙國明先生(於二零二二年十一月十日辭任)

### 獨立非執行董事

湯木清先生  
陳素權先生  
陸東全先生

## 公司秘書

湯慶華先生，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  
陸東全先生

## 薪酬委員會

陸東全先生(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  
陸東全先生  
湯木清先生

## 註冊辦事處

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

---

## 公司資料

### 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  
信德中心西翼  
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  
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.irasia.com/listco/hk/linkholdings](http://www.irasia.com/listco/hk/linkholdings)

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，本集團截至二零二二年九月三十日止九個月（「回顧期間」）的未經審核綜合業績，連同二零二一年同期的比較數字載列如下。本季度報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19.9百萬港元（二零二一年：約33.8百萬港元），較二零二一年同期減少約40.9%。
- 本公司擁有人應佔虧損為約31.6百萬港元（二零二一年：虧損約28.3百萬港元）。
- 每股基本虧損約為0.907港仙（二零二一年：每股基本虧損約為0.810港仙）。



# 簡明綜合全面收益表

截至二零二二年九月三十日止三個月及九個月

	附註	(未經審核)		(未經審核)	
		截至九月三十日止九個月		截至九月三十日止三個月	
		二零二二年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二一年 港元
收入	3	<b>19,944,224</b>	33,751,678	<b>10,662,831</b>	11,383,431
銷售成本		<b>(11,216,155)</b>	(16,683,330)	<b>(4,275,113)</b>	(5,334,085)
毛利		<b>8,728,069</b>	17,068,348	<b>6,387,718</b>	6,049,346
按攤銷成本列賬的不良債務資產虧損		<b>(544,202)</b>	(4,647,298)	<b>(127,932)</b>	(759,527)
其他收入、其他收益及虧損		<b>2,106,095</b>	4,397,865	<b>541,433</b>	1,633,376
銷售開支		<b>(412,712)</b>	(837,109)	<b>(154,660)</b>	(256,383)
行政開支		<b>(24,910,124)</b>	(25,758,506)	<b>(7,857,483)</b>	(8,482,836)
財務成本		<b>(16,671,633)</b>	(17,454,632)	<b>(5,602,333)</b>	(5,599,401)
除所得稅前虧損	4	<b>(31,704,507)</b>	(27,231,332)	<b>(6,813,257)</b>	(7,415,425)
所得稅開支	5	-	(1,134,022)	-	(403,427)
期內虧損		<b>(31,704,507)</b>	(28,365,354)	<b>(6,813,257)</b>	(7,818,852)
將不會重新分類至損益的其他全面收益：					
重估物業之收益		-	1,639,699	-	541,981
有關重估物業收益之稅項開支		-	(278,749)	-	(92,137)
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>(22,607,712)</b>	(9,953,005)	<b>(7,004,084)</b>	5,800,206
現金流量對沖收益		<b>4,683,111</b>	138,912	<b>2,781,380</b>	691,892
期內其他全面收益 (已扣除稅項)		<b>(17,924,601)</b>	(8,453,143)	<b>(4,222,704)</b>	6,941,942
期內全面收益總額		<b>(49,629,108)</b>	(36,818,497)	<b>(11,035,961)</b>	(876,910)

# 簡明綜合全面收益表

截至二零二二年九月三十日止三個月及九個月

	(未經審核)		(未經審核)	
	截至九月三十日止九個月		截至九月三十日止三個月	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
附註	港元	港元	港元	港元
以下各方應佔期內虧損：				
本公司擁有人	<b>(31,646,004)</b>	(28,285,122)	<b>(6,791,399)</b>	(7,785,409)
非控股權益	<b>(58,503)</b>	(80,232)	<b>(21,858)</b>	(33,443)
	<b>(31,704,507)</b>	(28,365,354)	<b>(6,813,257)</b>	(7,818,852)
以下各方應佔全面收益總額：				
本公司擁有人	<b>(49,410,558)</b>	(36,612,497)	<b>(10,958,429)</b>	(940,308)
非控股權益	<b>(218,550)</b>	(206,000)	<b>(77,532)</b>	63,398
	<b>(49,629,108)</b>	(36,818,497)	<b>(11,035,961)</b>	(876,910)
每股虧損	6			
基本(每股港仙)	<b>(0.907)</b>	(0.810)	<b>(0.195)</b>	(0.223)
攤薄(每股港仙)	<b>(0.907)</b>	(0.810)	<b>(0.195)</b>	(0.223)

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二二年九月三十日止九個月

	本公司擁有人應佔										
	股本	酒店物業				可換股			總計	非控股權益	權益總額
		股份溢價	重估儲備	其他儲備	換算儲備	債券儲備	對沖儲備	保留盈利			
港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	
	(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	-	-	-	-	-	-	-	(28,285,122)	(28,285,122)	(80,232)	(28,365,354)
其他全面收益											
- 重估物業之收益	-	-	1,639,699	-	-	-	-	-	1,639,699	-	1,639,699
- 有關重估物業收益之稅項											
開支	-	-	(278,749)	-	-	-	-	-	(278,749)	-	(278,749)
- 換算海外業務產生的匯兌											
差額	-	-	-	-	(9,879,826)	-	52,589	-	(9,827,237)	(125,768)	(9,953,005)
- 現金流量對沖收益	-	-	-	-	-	-	138,912	-	138,912	-	138,912
期內全面收益總額	-	-	1,360,950	-	(9,879,826)	-	191,501	(28,285,122)	(36,612,497)	(206,000)	(36,818,497)
於二零二二年九月三十日 (未經審核)	3,490,000	333,122,249	51,049,716	2,014,251	(36,056,376)	25,040,738	(4,012,321)	(74,099,945)	300,548,312	5,269,041	305,817,353

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二二年九月三十日止九個月

	本公司擁有人應佔										
	股本	股份溢價	酒店物業 重估儲備	其他儲備	換算儲備	可換取 債券儲備	對沖儲備	保留盈餘/ (累計虧損)	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a)	(附註b)	(附註c)	(附註d)	(附註e)	(附註f)					
二零二二年一月一日	3,490,000	333,122,249	50,692,756	2,014,251	(34,987,527)	25,040,738	(2,450,102)	(158,881,126)	218,041,239	2,660,283	220,701,522
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(31,646,004)	(31,646,004)	(58,503)	(31,704,507)
其他全面收益											
— 換算海外業務產生的匯兌 差額	-	-	-	-	(22,291,641)	-	(156,024)	-	(22,447,665)	(160,047)	(22,607,712)
— 現金流量對沖收益	-	-	-	-	-	-	4,683,111	-	4,683,111	-	4,683,111
期內全面收益總額	-	-	-	-	(22,291,641)	-	4,527,087	(31,646,004)	(49,410,558)	(218,550)	(49,629,108)
於二零二二年九月三十日 (未經審核)	3,490,000	333,122,249	50,692,756	2,014,251	(57,279,168)	25,040,738	2,076,985	(190,527,130)	168,630,681	2,441,733	171,072,414

---

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二二年九月三十日止九個月

附註：

- a. 本集團之股份溢價賬指按溢價發行股份所產生之溢價。
- b. 酒店物業重估儲備指重估本集團及聯營公司酒店樓宇(投資物業除外)所產生之收益。
- c. 本集團其他儲備指本公司已發行股份面值與根據於二零一四年六月二十日生效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。
- d. 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。
- e. 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。
- f. 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)。

### 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二零二一年度報告內的截至二零二一年十二月三十一日止年度綜合財務報表所採納者一致，惟與於二零二二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，並於二零二二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 收入及按攤銷成本列賬的不良債務資產虧損

(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)	
	截至九月三十日止九個月		截至九月三十日止三個月	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	港元	港元	港元	港元
<b>酒店經營：</b>				
酒店客房	<b>13,354,081</b>	26,391,153	<b>8,414,561</b>	8,906,724
餐飲	<b>1,988,567</b>	6,709,885	<b>656,760</b>	2,277,689
酒店物業的租金收入	<b>3,716,393</b>	–	<b>1,327,527</b>	–
其他(附註1)	<b>885,183</b>	650,640	<b>263,983</b>	199,018
	<b>19,944,224</b>	33,751,678	<b>10,662,831</b>	11,383,431
分類為應收款項的				
不良債務資產收入	–	–	–	–
減：修正虧損(附註2)	<b>(544,202)</b>	(4,647,298)	<b>(127,932)</b>	(759,527)
	<b>(544,202)</b>	(4,647,298)	<b>(127,932)</b>	(759,527)

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：

截至九月三十日止九個月(未經審核)

	酒店業務	
	二零二二年 港元	二零二一年 港元
主要地區市場		
新加坡	<b>17,611,348</b>	30,542,592
日本	<b>2,332,876</b>	3,209,086
總計	<b>19,944,224</b>	33,751,678

#### 4 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)	
	截至九月三十日止九個月		截至九月三十日止三個月	
	二零二二年 港元	二零二一年 港元	二零二二年 港元	二零二一年 港元
員工成本(附註)	<b>9,264,846</b>	14,814,569	<b>2,738,349</b>	4,390,423
物業、廠房及設備折舊	<b>9,139,498</b>	9,867,526	<b>2,923,763</b>	3,239,073
使用權資產折舊	<b>1,799,726</b>	2,182,151	<b>667,244</b>	676,620
新加坡物業稅開支	<b>2,197,424</b>	2,690,162	<b>533,289</b>	889,180

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。



### 5 所得稅開支

由於本集團於截至二零二二年九月三十日止九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（二零二一年：無）。截至二零二二年九月三十日止九個月，已就在新加坡產生的估計應課稅溢利按17%（二零二一年：17%）的稅率計提新加坡企業所得稅。

於截至二零二二年九月三十日止九個月，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務規則及規例釐定之稅率25%納稅（二零二一年：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。

期內所得稅開支主要組成如下：

	(未經審核)		(未經審核)	
	截至九月三十日止九個月		截至九月三十日止三個月	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	港元	港元	港元	港元
即期稅項開支				
— 新加坡企業所得稅		— (1,134,022)		— (403,427)

## 6 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)	
	截至九月三十日止九個月		截至九月三十日止三個月	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	港元	港元	港元	港元
<b>虧損</b>				
計算每股基本虧損所用之				
虧損	<b>(31,646,004)</b>	(28,285,122)	<b>(6,791,399)</b>	(7,785,409)
可換股債券利息開支	<b>1,872,113</b>	1,573,708	<b>692,353</b>	581,995
計算每股攤薄虧損所用之				
虧損	<b>(29,773,891)</b>	(26,711,414)	<b>(6,099,046)</b>	(7,203,414)
	截至九月三十日止九個月		截至九月三十日止三個月	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	股數	股數	股數	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	不適用	不適用	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>3,490,000,000</b>	3,490,000,000	<b>3,490,000,000</b>	3,490,000,000

---

## 財務資料附註

普通股乃按3,490,000,000股普通股（即截至二零二二年九月三十日止九個月已發行股份數目）（二零二一年：3,490,000,000股普通股）計算得出。

截至二零二二年及二零二一年九月三十日止九個月，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。

### 7 股息

董事建議不派付截至二零二二年九月三十日止九個月的任何股息（二零二一年：無）。

### 8 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，本集團於二零二二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二零二二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撇減。

### 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開業一間溫泉酒店－花椿溫泉酒店。

於回顧期間，本集團繼續專注於在新加坡及日本經營其酒店業務。然而，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。除本季度報告所披露者外，於回顧期間本集團的業務並無重大變動。

本集團的主要酒店（即新加坡的華星酒店）於二零二一年十二月被當地政府終止作為隔離場所使用後，於二零二二年第一季度暫停正常住宿業務以進行消毒和設施升級，並僅從試營業中錄得少量客房收入，但已於二零二二年四月恢復正常營業。在華星酒店的正常業務自其重新開業以來一直在逐步改善的同時，本集團在滿足當地政府提高的酒店設施防疫標準後，成功與當地政府重新簽訂了自二零二二年八月起將部分酒店用作檢疫住宿的合約。

### 財務回顧

於回顧期間，本集團錄得酒店經營總收入約19.9百萬港元（二零二一年：33.8百萬港元），較上一年度同期減少約40.9%，主要是由於新加坡華星酒店於二零二二年第一季度暫停正常住宿業務及於二零二二年四月重新開業後於二零二二年第二及第三季度的酒店客房入住率相對較低。然而，本集團於新加坡的華星酒店因重新獲得將酒店用作檢疫住宿的政府合約而產生收益，自二零二二年八月起為本集團帶來了一定的穩定收入。

於回顧期間，本公司擁有人應佔虧損為約31.6百萬港元（二零二一年：虧損約28.3百萬港元）。該虧損情況主要是由於：(i)新加坡華星酒店因上述暫停正常營業及酒店客房入住率相對較低而產生經營虧損約11.6百萬港元（二零二一年：經營虧損約0.9百萬港元）；(ii)本集團於日本的溫泉酒店由於COVID-19疫情而產生經營虧損約4.9百萬港元（二零二一年：經營虧損約7.2百萬港元）；及(iii)由於未能贖回於二零二零年十一月到期的可換股債券而產生的罰款利息約7.5百萬港元（二零二一年：約7.5百萬港元）。

## 管理層討論及分析

於回顧期間，每股基本虧損為約0.907港仙（二零二一年：每股基本虧損為約0.810港仙）。

### 酒店經營

於回顧期間，客房收入為約13.4百萬港元（二零二一年：約26.4百萬港元），佔本集團酒店經營總收入約67.0%（二零二一年：約78.2%）。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89.4%（二零二一年：約93.6%），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的日本溫泉酒店所帶來的一小部分收入。然而，就於日本的溫泉酒店而言，鑒於COVID-19疫情的持續發展及不確定性，預期短期內經營狀況將面臨困難，以及鑒於本集團財務資源緊張，目前無法在財務上支持該酒店在非盈利情況下的經營成本，本公司已於二零二二年五月暫時關閉該酒店，直至對其盈利能力有樂觀預期為止。在酒店關閉期間，經考慮現金流量需求的緊迫性及本集團的整體利益，本公司亦將在報價被認為可接受的情況下尋求酒店的潛在買家。

自二零二零年年初以來，儘管COVID-19疫情導致的全球旅行限制及封鎖措施對新加坡華星酒店的正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檢疫住宿，因而減輕了不利影響且該酒店得以維持其運營。然而，華星酒店用作檢疫住宿須定期與新加坡政府續簽有關合約，而新加坡政府於二零二一年十二月不再續簽該等合約並終止使用該酒店。因此，酒店已自二零二二年四月起恢復正常營業。然而，在管理層的努力下，本集團在滿足當地政府提高的酒店設施防疫標準後，成功與當地政府重新簽訂了自二零二二年八月起將部分酒店用作檢疫住宿的合約，該合約最近已延長至二零二三年六月。因此，本集團能夠在政府使用該部分酒店期間獲得一定的穩定收入。同時，在全球旅行限制大幅放寬後，本集團亦將受惠於逐步恢復營業後開放供遊客正常住宿的酒店部分。

## 管理層討論及分析

下表載列所示期間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」）：

	截至九月三十日止九個月	
	二零二二年	二零二一年
總可出租客房晚數	74,802	74,802
入住率	23%	97%
平均房價(港元)	633.1	308.1
每間可用客房收入(港元)	145.1	300.2

於回顧期間，餐飲（「餐飲」）收入為約2.0百萬港元（二零二一年：約6.7百萬港元），佔酒店經營總收入約10.0%（二零二一年：約19.9%）。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。

本集團出租其新加坡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3.7百萬港元，佔酒店業務總收入約18.6%（二零二一年：零）。

### 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，度假項目將進一步推遲至二零二三年年底竣工。

### 不良債務資產管理業務

於回顧期間，本集團錄得不良債務資產虧損（扣除修正虧損）約0.5百萬港元（二零二一年：虧損約4.6百萬港元）。於回顧期間，由於COVID-19疫情爆發導致中國經濟下滑及投資情緒降溫，造成收回不良債務的執行計劃大幅延宕。

## 管理層討論及分析

### 應對持續經營事宜的措施

於回顧期間及直至本季度報告日期，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二零二二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（披露於截至二零二一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，並於二零二二年三月通過借款銀行進行的年度信貸評估，下一次信貸評估將在現有總貸款（將於二零二三年一月到期）再融資之前進行。然而，本集團從借款銀行了解到，由於本集團未能按銀行要求償還部分貸款，於現有貸款到期後可能無法再融資。因此，本集團一直努力尋求其他融資方式，以準時償還應付借款銀行的未償還貸款；
- (2) 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。待COVID-19疫情下的旅行限制解除，承包商的海外施工隊完成對建築工程量清單的現場評估後，本集團目前預計在二零二三年上半年將與承包商討論進一步細節；
- (3) 本集團將為出售其在日本的溫泉酒店並變現其不良債務資產尋找潛在買家，以產生營運資金並增強本集團的流動資金狀況；
- (4) 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；及
- (5) 本公司將尋求外部債務融資，以避免自二零二二年一月一日起至少12個月內出現現金虧絀狀況。

### 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接連發出兩封信函及於二零二一年十一月再發出一封信函，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。於本報告日期，本公司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。除為其酒店吸引新貴賓外，本集團將持續關注民丹土地（定義見招股章程）的發展，以為本集團貢獻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」發展策略的機遇，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，董事認為該等不利市場狀況可在全球進行大規模疫苗接種後得到逐步緩解，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、湯木清先生及陸東全先生。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。

### 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。

## 董事於本公司及相聯法團的股份及相關股份之權益

於二零二二年九月三十日，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。根據日期為二零一九年十二月九日的香港法院命令，Vertic被勒令清盤。有關詳情請參閱本公司日期為二零一九年十二月九日的公告。

## 其他資料

### 於本公司相聯法團Vertic的好倉

董事姓名	權益性質	所持相聯法團的股份數目	於相聯法團的概約持股百分比
顏奕先生	實益擁有人	500	50%
顏奕萍女士	實益擁有人	250	25%
拿督蕭柏濤	配偶權益(附註1)	250	25%

附註：

1. 拿督蕭柏濤為顏奕真女士(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持有Vertic的25%股權中擁有權益。
2. 根據日期為二零一九年十二月九日的香港法院命令，Vertic被勒令清盤。有關詳情請參閱本公司日期為二零一九年十二月九日的公告。

除上文所披露者外，於二零二二年九月三十日，概無董事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

於二零二二年九月三十日，就董事所知，下列人士（上文所披露若干董事的權益除外）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於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：

### 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%

## 其他資料

附註：

- Vertic為顏奕先生、顏奕真女士及顏奕萍女士分別擁有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。根據日期為二零一九年十二月九日的香港法院命令，Vertic被勒令清盤。有關詳情請參閱本公司日期為二零一九年十二月九日的公告。
- 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。
- 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。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。
- 根據中國東方備案日期為二零一六年五月二十日的權益披露通知，其於其受控法團持有的(i) 200,000,000股股份中擁有擔保權益，及(ii) 110,000,000股股份中擁有認定權益。

### 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 債券本金額	相關股份總數	佔本公司 已發行股本 總數概約百分比 (附註1)
CMI Hong Kong(附註2)	實益擁有人	25,278,000港元	76,600,000	2.19%
中民投亞洲(附註2)	受控法團的權益	25,278,000港元	76,600,000	2.19%
中國民生投資(附註2)	受控法團的權益	25,278,000港元	76,600,000	2.19%
吳明哲先生	實益擁有人	25,128,000港元	698,000,000	<b>20.00%</b>

附註：

- 於二零二二年九月三十日，本公司擁有已發行股份總數3,490,000,000股。
- 該等相關股份由CMI Hong Kong持有，CMI Hong Kong為一間由中民投亞洲全資擁有之公司，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持有之所有相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二二年九月三十日，董事概無知悉任何其他人士於本公司股份、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條須備存的登記冊內的權益或淡倉。

承董事會命  
華星控股有限公司  
主席兼執行董事  
顏奕

香港，二零二二年十一月十四日