

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)

## **截至二零二三年三月三十一日止三個月的 第一季度業績公告**

### **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。

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，本集團截至二零二三年三月三十一日止三個月(「回顧期間」)的未經審核綜合業績，連同二零二二年同期的比較數字載列如下。

本公告載有本公司截至二零二三年三月三十一日止三個月的第一季度報告全文，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。

## 持續暫停買賣

應本公司要求，本公司股份已於二零二三年四月三日(星期一)上午9時正起於聯交所暫停買賣，以待發佈本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年度業績。

承董事會命  
華星控股有限公司  
行政總裁兼執行董事  
賀丁丁

香港，二零二三年六月二十三日

於本公告日期，執行董事為賀丁丁先生及呂天舜先生；非執行董事為黃俊雄先生及趙公直先生；以及獨立非執行董事為湯木清先生、陳素權先生、陸東全先生、譚美珠女士、陳慧琪女士及劉璐女士。

本公告(董事就此共同及個別承擔全部責任)之資料乃遵照聯交所GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。各董事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，且並無遺漏任何事項致使本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告自公佈日期起將在GEM網站www.hkgem.com之「最新公司公告」網頁內登載最少七日及在本公司網站www.irasia.com/listco/hk/linkholdings內刊載。

\* 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
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	9
管理層討論及分析	15
其他資料	21



# 公司資料

## 董事

### 執行董事

賀丁丁先生\*

呂天舜先生\*

顏奕先生(主席)(於二零二三年一月九日辭任)

拿督蕭柏濤(於二零二三年五月九日辭任)

### 非執行董事

趙公直先生\*

黃俊雄先生\*(主席)

### 獨立非執行董事

陳慧琪女士\*

陳素權先生

劉璐女士\*

陸東全先生

譚美珠女士\*

湯木清先生

### 公司秘書

林海琪女士<sup>^</sup>，HKICPA

湯慶華先生，HKICPA(於二零二三年四月三十日停任)

### 合規主任

呂天舜先生\*

拿督蕭柏濤(於二零二三年五月九日辭任)

### 審核委員會

譚美珠女士\*(主席)

陳慧琪女士\*

劉璐女士\*

陳素權先生

湯木清先生(於二零二三年五月九日辭任)

陸東全先生(於二零二三年五月九日辭任)

\* 於二零二三年五月二日獲委任

<sup>^</sup> 於二零二三年五月三日獲委任

## 薪酬委員會

陳慧琪女士\*(主席)

劉璐女士\*

譚美珠女士\*

陳素權先生

陸東全先生(主席)(於二零二三年五月九日辭任)

顏奕先生(於二零二三年一月九日辭任)

拿督蕭柏濤(於二零二三年五月九日辭任)

湯木清先生(於二零二三年五月九日辭任)

## 提名及企業管治委員會

趙公直先生\*(主席)

陳慧琪女士\*

陳素權先生

譚美珠女士\*

顏奕先生(主席)(於二零二三年一月九日辭任)

拿督蕭柏濤(於二零二三年五月九日辭任)

陸東全先生(於二零二三年五月九日辭任)

湯木清先生(於二零二三年五月九日辭任)

## 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

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)



# 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，本集團截至二零二三年三月三十一日止三個月(「**回顧期間**」)的未經審核綜合業績，連同二零二二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：

- 本集團的酒店經營收入為約14.0百萬港元(二零二二年：約3.1百萬港元)，較二零二二年同期增加約351.6%。
- 本公司擁有人應佔虧損為約11.1百萬港元(二零二二年：虧損約14.6百萬港元)。
- 每股基本虧損為約0.29港仙(二零二二年：每股基本虧損約0.42港仙)。

# 簡明綜合全面收益表

截至二零二三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	
		二零二三年 港元	二零二二年 港元
收入	3	<b>14,043,811</b>	3,078,633
銷售成本		<b>(4,303,633)</b>	(3,408,534)
毛利(毛損)		<b>9,740,178</b>	(329,901)
按攤銷成本列賬的不良債務資產虧損	3	<b>(26,045)</b>	(282,920)
其他收入、其他收益及虧損		<b>292,629</b>	643,997
銷售開支		<b>(270,549)</b>	(115,233)
行政開支		<b>(14,208,831)</b>	(9,008,073)
財務成本		<b>(6,242,362)</b>	(5,530,520)
除所得稅前虧損	4	<b>(10,714,980)</b>	(14,622,650)
所得稅開支	5	<b>(382,528)</b>	-
期內虧損		<b>(11,097,508)</b>	(14,622,650)
其後可重新分類至損益的其他全面收益 (開支)：			
換算海外業務產生之匯兌差額		<b>7,841,037</b>	(2,463,828)
現金流量對沖收益		-	3,168,224
期內其他全面收益(已扣除稅項)		<b>7,841,037</b>	704,396
期內全面開支總額		<b>(3,256,471)</b>	(13,918,254)



# 簡明綜合全面收益表

截至二零二三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	
		二零二三年	二零二二年
	附註	港元	港元
以下各方應佔期內虧損：			
本公司擁有人		<b>(11,085,712)</b>	(14,605,530)
非控股權益		<b>(11,796)</b>	(17,120)
		<b>(11,097,508)</b>	(14,622,650)
以下各方應佔全面收益(開支)總額：			
本公司擁有人		<b>(3,383,869)</b>	(13,891,703)
非控股權益		<b>96,303</b>	(26,551)
		<b>(3,287,566)</b>	(13,918,254)
每股虧損	6		
基本(每股港仙)		<b>(0.29)</b>	(0.42)
攤薄(每股港仙)		<b>(0.29)</b>	(0.42)

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二三年三月三十一日止三個月

	本公司擁有人應佔										非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	酒店物業 重估儲備	其他儲備	換算儲備	可換股債券 儲備	對沖儲備	保留盈利/ (累計虧損)	總計	非控股權益		
	港元	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)					港元
於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	-	-	-	-	-	-	-	(14,605,530)	(14,605,530)	(17,120)	(14,622,650)	
其他全面收益												
— 換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	(2,460,728)	-	6,331	-	(2,454,397)	(9,431)	(2,463,828)	
— 現金流量對沖收益	-	-	-	-	-	-	3,168,224	-	3,168,224	-	3,168,224	
期內全面收益總額	-	-	-	-	(2,460,728)	-	3,174,555	(14,605,530)	(13,891,703)	(26,551)	(13,918,254)	
於二零二二年三月三十一日 的結餘(未經審核)	3,490,000	333,122,249	50,692,756	2,014,251	(37,448,255)	25,040,738	724,453	(173,486,656)	204,149,536	2,633,732	206,783,268	
於二零二三年一月一日(未經審核)	<b>3,490,000</b>	<b>333,122,249</b>	<b>45,054,175</b>	<b>2,014,251</b>	<b>(65,390,899)</b>	<b>25,040,738</b>	<b>2,209,431</b>	<b>(201,658,302)</b>	<b>143,881,643</b>	<b>2,424,493</b>	<b>146,306,136</b>	
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(11,085,712)	(11,085,712)	(11,796)	(11,097,508)	
其他全面收益(開支)												
其後可重新分類至權益的項目：												
— 換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	7,701,364	-	31,574	-	7,732,938	108,099	7,841,037	
期內全面收益(開支)總額	-	-	-	-	7,701,364	-	31,574	(11,085,712)	(8,095,099)	96,303	(3,256,471)	
與擁有人的交易												
注資及分派												
轉換可換股債券	698,000	30,229,520	-	-	-	(14,342,489)	-	-	16,585,031	-	16,585,031	
	698,000	30,229,520	-	-	-	(14,342,489)	-	-	16,585,031	-	16,585,031	
於二零二三年三月三十一日 的結餘(未經審核)	<b>4,188,000</b>	<b>363,351,769</b>	<b>45,054,175</b>	<b>2,014,251</b>	<b>(57,689,535)</b>	<b>10,698,249</b>	<b>2,241,005</b>	<b>(212,744,014)</b>	<b>157,113,900</b>	<b>2,520,796</b>	<b>159,634,696</b>	

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二三年三月三十一日止三個月

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)。

# 財務資料附註

## 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財務報告準則(「國際財務報告準則」)以及GEM上市規則的適用披露規定而編製。

未經審核簡明第一季度財務報表包括對了解本集團自二零二二年十二月三十一日以來的財務表現而言屬重大的事件及交易的解釋，因此並不包括根據國際財務報告準則(此統稱包括國際會計準則委員會頒佈的所有適用個別國際財務報告準則)編製完整財務報表所需的所有資料。

本集團已採納與其業務相關並於二零二三年一月一日或之後開始的會計期間生效之所有新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋。

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以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。

# 財務資料附註

## 3 按攤銷成本列賬的不良債務資產之收入及虧損

(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)	
	截至三月三十一日止三個月	
	二零二三年	二零二二年
	港元	港元
酒店經營：		
酒店客房	11,734,286	1,088,284
餐飲	554,012	543,404
酒店物業的租金收入	1,599,011	1,163,497
其他(附註a)	156,502	283,448
	<b>14,043,811</b>	3,078,633

	(未經審核)	
	截至三月三十一日止三個月	
	二零二三年	二零二二年
	港元	港元
不良債務資產的修正虧損(附註b)	<b>(26,045)</b>	(282,920)

附註：

- 該款項主要指洗衣及停車服務收入。
- 調整不良債務資產總額所產生的金額反映經重新磋商或修正的估計現金流量。

# 財務資料附註

## 3 按攤銷成本列賬的不良債務資產之收入及虧損(續)

### (b) 收入分拆：

截至三月三十一日止三個月(未經審核)

	酒店業務	
	二零二三年 港元	二零二二年 港元
主要地區市場		
新加坡	14,043,811	1,683,229
日本	-	1,395,404
總計	14,043,811	3,078,633

## 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)	
	截至三月三十一日止三個月	
	二零二三年 港元	二零二二年 港元
員工成本(附註)	6,819,460	4,112,853
物業、廠房及設備折舊	2,768,266	3,483,150
使用權資產折舊	686,358	679,690
新加坡物業稅	753,087	750,901

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。



# 財務資料附註

## 5 所得稅開支

由於本集團於截至二零二三年三月三十一日止三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(二零二二年：無)。截至二零二三年三月三十一日止三個月，已就在新加坡產生的估計應課稅溢利按17%(二零二二年：17%)的稅率計提新加坡企業所得稅撥備。

於截至二零二三年三月三十一日止三個月，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25%稅率納稅(二零二二年：25%)。

中國企業所得稅就一家在中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25%的稅率計算(二零二二年：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」)，該等稅項於年內根據有關地區的法律、詮釋及慣例匯總成實際法定所得稅稅率約33.59%(二零二二年：33.59%)。本集團已就在日本產生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。

期內所得稅開支主要組成如下：

	(未經審核)	
	截至三月三十一日止三個月 二零二三年	二零二二年
	港元	港元
即期稅項開支		
— 新加坡企業所得稅	382,528	—

# 財務資料附註

## 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)	
	截至三月三十一日止三個月 二零二三年 港元	二零二二年 港元
<b>虧損</b>		
計算每股基本虧損所用之虧損	<b>(11,085,712)</b>	(14,605,530)
可換股債券利息開支	<b>364,435</b>	586,621
計算每股攤薄虧損所用之虧損	<b>(10,721,277)</b>	(14,018,909)

	截至三月三十一日止三個月	
	二零二三年 股數	二零二二年 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>3,815,733,333</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
計算每股攤薄虧損所用之普通股加權平均數	<b>3,815,733,333</b>	3,490,000,000

普通股乃按 4,188,000,000 股普通股 (即截至二零二三年三月三十一日止三個月已發行股份數目) (二零二二年：3,490,000,000 股普通股) 計算得出。

截至二零二三年及二零二二年三月三十一日止三個月，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，乃由於發行在外潛在攤薄普通股對每股基本虧損造成反攤薄影響所致。

# 財務資料附註

## 7 股息

董事建議不派付截至二零二三年三月三十一日止三個月的季度股息(二零二二年：無)。

## 8 其他及期後事項

### 就 Link Hotel 委任接管人及管理人

銀行貸款31,000,000新加坡元由星展銀行有限公司(「**星展銀行**」)向Hang Huo Investment Pte Ltd(「**HHI**」, 本公司的間接全資附屬公司)授出, 且銀行貸款以HHI擁有的整片及整幅土地(「**土地**」)的第一法定按揭及土地上所建樓宇(即華星酒店)的第一法定按揭(統稱「**按揭**」)作抵押, 並已於二零二三年一月十一日屆滿及到期。

於二零二三年三月三十一日, HHI(作為借款人及抵押人)、本公司(作為公司擔保人)及Link Hotels International Pte Ltd(「**LHI**」, 本公司的間接全資附屬公司)(作為另一家公司擔保人)各自均收到星展銀行法律顧問發出的付款通知書(「**付款通知**」), 要求HHI、LHI及本公司各自於付款通知日期起七日內償還總額為50,010,570.88新加坡元的未償還金額連同全額償還日期前的所有進一步應計利息及按彌償基準支付星展銀行的法律費用。

於二零二三年三月三十一日, 付款通知已到期並導致出現HHI付款違約。於二零二三年四月十一日, 星展銀行已簽立FTI Consulting (Singapore) Pte Ltd的Wong Pheng Cheong Martin先生作為HHI財產接管人及管理人的兩份委任契據, 因此, 管理及處理HHI及按揭的所有權力現已歸屬於接管人及管理人。

有關進一步詳情, 請參閱本公司日期為二零二三年四月三日、二零二三年四月四日及二零二三年四月十二日的公告。

# 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開設一間溫泉酒店 — 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。

本集團位於新加坡的主要酒店(即華星酒店)於二零二二年四月恢復日常業務。於回顧期間，在華星酒店的日常業務逐步改善的同時，本集團亦成功與當地政府簽訂合約，將部分酒店用作隔離場所，為本集團提供穩定的收入來源。

## 財務回顧

於回顧期間，本集團錄得酒店經營總收入約14.0百萬港元(二零二二年：約3.1百萬港元)，較上一年度同期增加約351.6%。憑藉從COVID-19疫情中恢復業務的基石及堅定的努力，新加坡華星酒店於二零二三年第一季度的日常住宿業務入住率大幅增加。

於回顧期間，本公司擁有人應佔虧損約為11.1百萬港元(二零二二年：虧損約14.6百萬港元)。該虧損情況有所改善主要是由於：(i)如上文所述，與二零二二年第一季度相比，新加坡華星酒店的日常住宿業務入住率逐漸恢復，導致新加坡華星酒店產生經營虧損約1.6百萬港元(二零二二年：經營虧損約7百萬港元)；(ii)本集團於日本的溫泉酒店由於COVID-19疫情產生經營虧損約1.3百萬港元(二零二二年：經營虧損約1.9百萬港元)；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2.5百萬港元(二零二二年：約2.5百萬港元)。

# 管理層討論及分析

於回顧期間，每股基本虧損為約0.29港仙(二零二二年：每股基本虧損約0.42港仙)。

## 酒店經營

於回顧期間，客房收入為約11.7百萬港元(二零二二年：約1.1百萬港元)，佔本集團酒店經營總收入約83.6%(二零二二年：約35.3%)。於回顧期間，客房收入主要指新加坡的酒店住宿所得收入，佔回顧期間所有總客房收入(二零二二年：約77.9%)。

就日本的溫泉酒店而言，鑒於COVID-19疫情持續及不確定的發展，預計在不久將來的經營情況將面臨困難，且由於本集團財務資源緊張，鑒於並無錄得盈利的情況下，在財務上無法支持酒店的經營成本，本公司於二零二二年五月暫時關閉該酒店，直至對其盈利能力持樂觀預期為止。在該酒店關閉的同時，考慮到對本集團現金流量需求的迫切性及本集團的整體利益，本公司亦會在發售價被視為可接受的情況下為該酒店尋求潛在買家。

自二零二零年年初，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。於回顧期間，有關委聘僅涵蓋華星酒店酒店房間數目的一半，並將於二零二三年九月結束。因此，隨著部分酒店獲政府委聘，本集團能夠於回顧期間獲得若干穩定收入；同時，於全球對酒店部分開放供遊客日常住宿的旅遊限制放寬後，其亦可受惠於業務的逐步恢復。



## 管理層討論及分析

於回顧期間，餐飲（「餐飲」）收入為約0.6百萬港元（二零二二年：約0.5百萬港元），佔酒店經營總收入約3.9%（二零二二年：約17.7%）。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約為1.6百萬港元，佔酒店業務總收入約11.4%（二零二二年：約1.2百萬港元）。

### 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）。自二零二零年以來及直至回顧期間，財務資源收緊及COVID-19疫情令工程進度有所延宕。根據對本集團財務資源可用性的評估，為配合總建築成本預算減少，本集團對設計進行了若干更改。然而，由於COVID-19疫情於過去數年持續影響全球各個行業的供應鏈，因此工程進度有所延誤。由於從COVID-19中恢復，旅遊業有望出現強勁復甦，本公司預計在擁有充足資金的情況下，預計度假項目工程將於18個月內竣工。

### 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26,045港元（二零二二年：虧損約0.3百萬港元）。由於中國經濟持續低迷及投資氣氛下降，收回不良債務的執行計劃於回顧期間受到不利影響。



# 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，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。於COVID-19疫情下的旅遊限制解除後承包商的海外施工團隊完成對施工工程的工程量清單現場評估時，本集團將與承包商討論進一步詳情（目前預計在二零二三年上半年）；
- (2) 本集團將就建議出售日本溫泉酒店尋求潛在買方並將其不良債務資產予以變現，以產生營運資金並增強本集團的流動資金狀況；
- (3) 本公司將尋求主要股東的財務支持，以緩解即期營運資金的壓力；
- (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（「二零一五年可換股債券」），本公司須於到期日（即二零二零年十一月三十日）贖回二零一五年可換股債券，本金額約為25.3百萬港元。鑒於本集團未能贖回二零一五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，並進一步於二零二一年十一月向本公司發出一封信函，要求立即償還二零一五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，本公司正在與可換股債券持有人協商溫和的還款時間表。

# 管理層討論及分析

## 展望

本公司對其未來前景持審慎樂觀態度，以迎接 COVID-19 疫情的復甦。隨著全球疫苗接種的持續推進及旅遊限制逐步放寬，旅遊業有望迎來強勁復甦。由於其擁有多元化的物業組合，並致力為賓客提供卓越的體驗，在及時取得再融資的情況下，本公司已準備就緒從此復甦中受惠。

本公司過往曾投資於不良貸款及特殊資產。本公司將繼續評估其現有投資組合，並尋求合適的特殊資產投資及重組機會。此策略方針將有助本公司長遠增長及穩定。

作為其持續業務策略的一部分，本公司將持續評估其酒店組合，並考慮根據現行市況進行擴張或調整計劃。此積極方針使本公司能夠保持對市場變化的適應能力及應變能力，確保為持份者帶來最佳的增長及價值創造。

目前，本公司的新加坡酒店業務因流動資金挑戰而被接管。我們正積極參與再融資，以確保業務的財務基礎穩定。隨著市場持續蓬勃發展並吸引商務及休閒旅客，新加坡酒店成功及時再融資，未來前景樂觀。

日本溫泉度假村是另一個有前景及有助於本公司未來增長的項目，惟須及時再融資。近年來，人們對健康旅遊的興趣日益增加，該度假村已作好充分準備以滿足該需求。本公司計劃在旅遊限制放寬及遊客返回日本的情況下重新開放該度假村，惟須成功及時再融資。另一方面，本集團將就建議出售其日本溫泉酒店尋找潛在買家，以產生營運資金並加強本集團的流動資金狀況。

## 管理層討論及分析

開發民丹度假村為本公司擴大其區域版圖的良機，惟須成功及時再融資。民丹為印尼的熱門島嶼地點，以其沙灘、茂密木林及清澈海水而聞名。本公司正審慎評估民丹開發項目的潛在持續性，以迎合對豪華住宿日益增長的需求，為賓客提供獨特難忘的島嶼度假體驗。在及時取得必要再融資的前提下，民丹度假村(倘竣工)將加強本公司於該地區迅速發展的旅遊市場的地位，有助獲得多元化的收入來源及促進整體增長。

本公司意識到其目前流動資金挑戰的嚴重性，導致其新加坡酒店業務被接管。我們正積極尋求再融資以穩定財務狀況。我們正與金融機構及潛在投資者接洽，以探討各種再融資方案，並致力為本公司物色最合適的解決方案。

展望未來，我們將繼續專注於持續改善，為賓客創造難忘體驗，同時密切監察再融資過程，並持續評估酒店組合。本公司對未來的機遇感到興奮，包括潛在的民丹度假村開發項目，並繼續辛勤工作，實現其成為該地區領先的酒店服務供應商的願景，惟須成功及時再融資。

本公司致力提供卓越的賓客體驗、提升物業價值，並策略性地投資於特殊資產及重組機會，在及時取得再融資的前提下，本公司期待未來前景光明。

## 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四名獨立非執行董事，即譚美珠女士、陳慧琪女士、劉璐女士及陳素權先生。譚美珠女士為審核委員會主席。

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。

### 董事進行證券交易

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不遜於GEM上市規則第5.48至5.67條所載的規定交易標準。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於截至二零二三年三月三十一日止三個月及直至報告日期一直遵守規定交易標準及本公司所採納有關董事進行證券交易的行為守則。

### 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。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。

### 回顧期內重大事項

於二零二三年二月十三日，Vertic Holdings Limited與Ace Kingdom Enterprises Corporation(「**Ace Kingdom**」)訂立買賣協議，內容有關出售1,900,000,000股銷售股份(「**銷售股份**」)，代價為37,000,000港元(「**銷售事項**」)，相當於每股銷售股份約0.01947港元。銷售事項已於二零二三年二月十五日完成。

## 其他資料

由於銷售事項，Ace Kingdom須(i)根據收購守則規則26.1就所有其他已發行股份；及(ii)根據收購守則規則13.5就所有尚未轉換可換股債券作出強制性有條件現金要約(「**該等要約**」)。有關該等要約的詳情，請參閱本公司日期為二零二三年二月二十四日的公告及日期為二零二三年三月十六日的要約文件。

於二零二三年五月五日，該等要約已截止。有關該等要約的結果，請參閱本公司日期為二零二三年五月五日的公告。

### 回顧期後事項

#### 就Link Hotel委任接管人及管理人

銀行貸款31,000,000新加坡元由星展銀行有限公司(「**星展銀行**」)向Hang Huo Investment Pte Ltd(「**HHI**」，本公司的間接全資附屬公司)授出，且銀行貸款以HHI擁有的整片及整幅土地(「**土地**」)的第一法定按揭及土地上所建樓宇(即華星酒店)的第一法定按揭(統稱「**按揭**」)作抵押，並已於二零二三年一月十一日屆滿及到期。

於二零二三年三月三十一日，HHI(作為借款人及抵押人)、本公司(作為公司擔保人)及Link Hotels International Pte Ltd(「**LHI**」，本公司的間接全資附屬公司)(作為另一家公司擔保人)各自均收到星展銀行法律顧問發出的付款通知書(「**付款通知**」)，要求HHI、LHI及本公司各自於付款通知日期起七日內償還總額為50,010,570.88新加坡元的未償還金額連同全額償還日期前的所有進一步應計利息及按彌償基準支付星展銀行的法律費用。於二零二三年三月三十一日，付款通知已到期並導致出現HHI付款違約。

於二零二三年四月十一日，星展銀行已簽立FTI Consulting (Singapore) Pte Ltd的Wong Pheng Cheong Martin先生作為HHI財產接管人及管理人的兩份委任契據，因此，管理及處理HHI及按揭的所有權力現已歸屬於接管人及管理人。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二三年四月三日、二零二三年四月四日及二零二三年四月十二日的公告。



## 其他資料

### 針對 Silverine Pacific Ltd. 的清盤呈請

於二零二三年六月十五日，Silverine Pacific Ltd. (「**Silverine**」，本公司的直接全資附屬公司) 接獲 Taigof Credit Opportunities Ltd. (「**呈請人**」) 提交的呈請 (「**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 就呈請人根據 Silverine (作為借款人)、呈請人 (作為貸款人) 以及 Hang Huo Investment Pte. Ltd. 及 Link Hotels International Pte. Ltd. (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 新加坡元而結欠呈請人的未償還金額。呈請定於二零二三年七月七日進行聆訊。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的公告。

### 董事於本公司及相聯法團的股份及相關股份之權益

於二零二三年三月三十一日，本公司董事或最高行政人員概無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。



## 其他資料

### 轉讓二零二零年可換股債券

根據本公司與吳明哲先生(「吳先生」)所訂立日期為二零二零年六月二十一日的認購協議(「認購協議」)，本公司發行本金額為25,128,000港元並於二零二五年六月到期的零息可換股債券(「二零二零年可換股債券」)。按每股換股股份(「換股股份」)0.036港元的換股價(「換股價」)計算，於可換股債券所附帶的換股權獲悉數行使後將配發及發行合共698,000,000股換股股份，佔本公司現有已發行股本的20%及經配發及發行換股股份擴大後的本公司已發行股本約16.67%。可換股債券的詳情載於本公司日期為二零二零年六月二十一日的公告。

於二零二三年一月二十六日，吳先生將本金額為5,760,000港元的可換股債券轉讓予Lao Sao Chan、5,760,000港元轉讓予Ao Leong Fan及6,408,000港元轉讓予Ng Sam Meng。於該等已轉讓二零二零年可換股債券所附帶的換股權獲悉數行使後，160,000,000股股份、160,000,000股股份及178,000,000股股份將分別發行予Lao Sao Chan、Ao leong Fan及Ng Sam Meng，分別佔經配發及發行698,000,000股換股股份擴大後的本公司已發行股本約3.82%、3.28%及4.25%。

### 轉換二零二零年可換股債券

於二零二三年一月三十日，本公司接獲二零二零年可換股債券持有人的轉換通知，內容有關按每股換股股份0.036港元的換股價行使本金總額為25,128,000港元的二零二零年可換股債券所附帶的換股權(「轉換」)。本公司董事會宣佈，於二零二三年二月十七日，轉換已告完成，且(i) 200,000,000股換股股份已配發及發行予吳先生；(ii) 178,000,000股換股股份已配發及發行予Ng Sam Meng；(iii) 160,000,000股換股股份已配發及發行予Ao Leong Fan；及(iv) 160,000,000股換股股份已配發及發行予Lao Sao Chan。於轉換完成後，所有尚未轉換二零二零年可換股債券已獲悉數轉換。

## 其他資料

### 主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零二三年三月三十一日，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
Ace Kingdom Enterprises Corporation (「 <b>Ace Kingdom</b> 」)	實益擁有人	1,902,434,000 (附註1)	45.43%
Boomerang Investment Limited (「 <b>Boomerang</b> 」)	受控法團的權益	1,902,434,000 (附註1)	45.43%
郭二澈先生	受控法團的權益	1,902,434,000 (附註1)	45.43%
Billion Supreme Holdings Limited	受控法團的權益	1,902,434,000 (附註1)	45.43%
CMI Financial Holding Company Limited (「 <b>CMI Hong Kong</b> 」)	實益擁有人	690,000,000 (附註2)	16.48%
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」) (「 <b>中民投亞洲</b> 」)	受控法團的權益	690,000,000 (附註2)	16.48%

## 其他資料

股東姓名／名稱	身份	股份數目	概約百分比
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2)	16.48%
中國東方資產管理公司 (「中國東方」)	實益擁有人	310,000,000 (附註3)	7.40%

附註：

1. Ace Kingdom為一家由Boomerang、郭二澈先生及Billion Supreme Holdings Limited分別擁有45%、35%及20%權益的公司。
2. 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。
3. 根據中國東方備案的權益披露通知，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。

## 其他資料

### 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 (附註1)
CMI Hong Kong (附註2)	實益擁有人	25,278,000 港元	76,600,000	1.83%
中民投亞洲 (附註2)	受控法團的權益	25,278,000 港元	76,600,000	1.83%
中國民生投資 (附註2)	受控法團的權益	25,278,000 港元	76,600,000	1.83%

#### 附註：

1. 於二零二三年三月三十一日，本公司擁有已發行股份總數4,188,000,000股。
2. 該等相關股份由CMI Hong Kong持有，CMI Hong Kong為一家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。

## 其他資料

除上文所披露者外，於二零二三年三月三十一日，董事概無知悉任何其他人士擁有或被視為擁有本公司股份、相關股份或債權證的權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露，或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。

承董事會命  
華星控股有限公司  
行政總裁兼執行董事  
賀丁丁

香港，二零二三年六月二十三日