

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。

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。本第三季度業績公告已經本公司審核委員會審閱。

\* 僅供識別

## 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，並將繼續暫停，直至另行通知為止。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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，二零二三年十一月十四日

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陳素權先生、湯木清先生、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聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)之「最新上市公司公告」網頁內登載最少七日及在本公司網站[www.irasia.com/listco/hk/linkholdings](http://www.irasia.com/listco/hk/linkholdings)內刊載。

## 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或本報告產生誤導。

# 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	14
其他資料	21



# 公司資料

## 董事

### 執行董事

賀丁丁先生(行政總裁)  
呂天舜先生

### 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  
(於二零二三年七月十四日辭任)  
譚美珠女士  
湯木清先生

## 公司秘書

林海琪女士，HKICPA

## 合規主任

呂天舜先生

## 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

## 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

## 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

## 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  
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：

- 本集團酒店經營收入為約42.2百萬港元(二零二二年：約19.9百萬港元)，較二零二二年同期增加約111.50%。
- 本公司擁有人應佔虧損為約69.7百萬港元(二零二二年：約31.6百萬港元)。
- 每股基本虧損為約1.715港仙(二零二二年：每股基本虧損約為0.907港仙)。

# 簡明綜合全面收益表

截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月

	附註	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
		二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
		港元 (未經審核)	港元 (未經審核)	港元 (未經審核)	港元 (未經審核)
收入	3	<b>16,140,238</b>	10,662,831	<b>42,182,617</b>	19,944,224
銷售成本		<b>(5,235,239)</b>	(4,275,113)	<b>(13,397,182)</b>	(11,216,155)
毛利		<b>10,904,999</b>	6,387,718	<b>28,785,435</b>	8,728,069
按攤銷成本列賬的不良債務資產虧損	3	<b>(21,498)</b>	(127,932)	<b>72,948</b>	(544,202)
其他收入、其他收益及虧損		<b>163,943</b>	541,433	<b>932,544</b>	2,106,095
銷售開支		<b>(331,268)</b>	(154,660)	<b>(952,290)</b>	(412,712)
行政開支		<b>(11,474,482)</b>	(7,857,483)	<b>(69,516,481)</b>	(24,910,124)
財務成本		<b>(8,314,803)</b>	(5,602,333)	<b>(26,061,469)</b>	(16,671,633)
除所得稅前虧損	4	<b>(9,073,109)</b>	(6,813,257)	<b>(66,885,209)</b>	(31,704,507)
所得稅開支	5	<b>(1,106,608)</b>	-	<b>(2,876,750)</b>	-
期內虧損		<b>(10,179,717)</b>	(6,813,257)	<b>(69,761,959)</b>	(31,704,507)
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>(8,166,881)</b>	(7,004,084)	<b>(444,088)</b>	(22,607,712)
現金流量對沖收益		-	2,781,380	-	4,683,111
期內其他全面開支(已扣除稅項)		<b>(8,166,881)</b>	(4,222,704)	<b>(444,088)</b>	(17,924,601)
期內全面開支總額		<b>(18,346,598)</b>	(11,035,961)	<b>(70,206,047)</b>	(49,629,108)



# 簡明綜合全面收益表

截至二零二三年九月三十日止三個月及九個月

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	港元 (未經審核)	港元 (未經審核)	港元 (未經審核)	港元 (未經審核)
附註				
以下各方應佔期內虧損：				
本公司擁有人	<b>(10,159,441)</b>	(6,791,399)	<b>(69,715,774)</b>	(31,646,004)
非控股權益	<b>(20,276)</b>	(21,858)	<b>(46,185)</b>	(58,503)
	<b>(10,179,717)</b>	(6,813,257)	<b>(69,761,959)</b>	(31,704,507)
以下各方應佔全面開支總額：				
本公司擁有人	<b>(18,276,262)</b>	(10,958,429)	<b>(70,173,058)</b>	(49,410,558)
非控股權益	<b>(70,336)</b>	(77,532)	<b>(32,989)</b>	(218,550)
	<b>(18,346,598)</b>	(11,035,961)	<b>(70,206,047)</b>	(49,629,108)
每股虧損				
基本	港仙	港仙	港仙	港仙
攤薄	港仙	港仙	港仙	港仙
	6			
基本	<b>(0.243)</b>	(0.195)	<b>(1.715)</b>	(0.907)
攤薄	<b>(0.243)</b>	(0.195)	<b>(1.715)</b>	(0.907)

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二三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	可換股 債券儲備	對沖儲備	保留盈利／ (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(經審核)	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

	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	可換股 債券儲備	對沖儲備	保留盈利／ (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)					
二零二三年一月一日(未經審核)	3,490,000	333,122,249	56,927,381	2,014,251	(77,357,517)	25,040,738	2,209,430	(210,277,207)	135,169,325	1,694,447	136,863,772
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(69,715,774)	(69,715,774)	(46,185)	(69,761,959)
其他全面收益											
— 換算海外業務產生的匯兌											
差額	-	-	-	-	(422,939)	-	(34,345)	-	(457,284)	13,196	(444,088)
期內全面收益總額	-	-	-	-	(422,939)	-	(34,345)	(69,715,774)	(70,173,058)	(32,989)	(70,206,047)
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
於二零二三年九月三十日(未經審核)	4,188,000	363,351,769	56,927,381	2,014,251	(77,780,456)	10,698,249	2,175,085	(279,992,981)	81,581,298	1,661,458	83,242,756

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二三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)。

# 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會計準則(「**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。

未經審核簡明第三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後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之所有新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋，並於二零二三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。

# 財務資料附註

## 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：

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	二零二三年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二三年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)
酒店經營：				
酒店客房	13,704,118	8,414,561	35,086,058	13,354,081
餐飲	1,404,231	656,760	2,638,828	1,988,567
酒店物業的租金收入	919,395	1,327,527	4,056,718	3,716,393
其他(附註a)	112,494	263,983	401,013	885,183
	<b>16,140,238</b>	10,662,831	<b>42,182,617</b>	19,944,224
按攤銷成本列賬的不良債務資產				
利息收入				
減：修正虧損(附註b)	(21,498)	(127,932)	(72,948)	(544,202)
	<b>(21,498)</b>	(127,932)	<b>(72,948)</b>	(544,202)

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重新協議或經修改的估計現金流量。

# 財務資料附註

## 3 收入及按攤銷成本列賬的不良債務資產虧損(續)

### (b) 收入分拆：

	酒店業務	
	截至九月三十日止九個月 二零二三年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)
主要地區市場		
新加坡	<b>41,442,382</b>	17,611,348
日本	<b>740,235</b>	2,332,876
總計	<b>42,182,617</b>	19,944,224

## 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：

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	二零二三年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二三年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)
員工成本(附註)	<b>2,640,124</b>	2,738,349	<b>12,369,598</b>	9,264,846
物業、廠房及設備折舊	<b>3,799,183</b>	2,923,763	<b>9,274,600</b>	9,139,498
使用權資產折舊	<b>646,737</b>	667,244	<b>2,069,426</b>	1,799,726
新加坡物業稅開支	<b>764,426</b>	533,289	<b>2,523,041</b>	2,197,424

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(二零二二年：無)。

截至二零二三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%(二零二二年：17%)的稅率計提新加坡企業所得稅。

於截至二零二三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%繳納所得稅(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。

期內所得稅開支組成如下：

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	港元	港元	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項開支				
— 新加坡企業所得稅	1,106,608	-	2,876,750	-

# 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：

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	二零二三年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)	二零二三年 港元 (未經審核)	二零二二年 港元 (未經審核)
<b>虧損</b>				
計算每股基本虧損所用之虧損	(10,159,441)	(6,791,399)	(69,715,774)	(31,646,004)
可換股債券利息開支	-	692,353	364,435	1,872,113
計算每股攤薄虧損所用之虧損	(10,159,441)	(6,099,046)	(69,351,339)	(29,773,891)

	截至九月三十日止三個月		截至九月三十日止九個月	
	二零二三年 股數	二零二二年 股數	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	4,188,000,000	3,490,000,000	4,065,274,725	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	4,188,000,000	3,490,000,000	4,065,274,725	3,490,000,000

普通股乃按4,188,000,000股普通股(即於二零二三年九月三十日止已發行股份數目)(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二零二三年九月三十日止九個月的任何股息(二零二二年：無)。



# 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2019年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)於二零二二年四月恢復正常營業。在華星酒店的正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，於回顧期間將部分酒店用作隔離場所，為本集團提供穩定的收入來源。該項安排將於二零二三年最後一季度終止。

## 財務回顧

於回顧期間，本集團錄得酒店經營總收入約42.2百萬港元(二零二二年：約19.9百萬港元)，較上一年度同期增加約111.50%。憑藉從COVID-19疫情中恢復業務的基石及堅定的努力，新加坡華星酒店於回顧期間的日常住宿業務入住率大幅增加。

## 管理層討論及分析

於回顧期間，本公司擁有人應佔虧損為約69.7百萬港元(二零二二年：約31.6百萬港元)。此乃主要由於下列各項的淨影響所致：(i)因上述原因導致收入及毛利分別增加約22.2百萬港元及約20.1百萬港元；(ii)計息銀行借款及銀行透支的財務成本增加約10.4百萬港元；(iii)計息銀行借款再融資所涉法律及專業費用約20.0百萬港元(二零二二年：無)；(iv)於回顧期間終止與訂約方再融資計劃的授權費約10.4百萬港元(二零二二年：無)。

於回顧期間，每股基本虧損為約1.715港仙(二零二二年：每股基本虧損為約0.907港仙)。

### 酒店經營

於回顧期間，客房收入為約35.1百萬港元(二零二二年：約13.4百萬港元)，佔本集團酒店經營總收入約83.2%(二零二二年：約67.0%)。客房收入主要指新加坡的酒店住宿所得收入，佔回顧期間客房收入總額約98.4%(二零二二年：約89.4%)，及部分取決於所收平均房價及入住率。

就本集團的日本溫泉酒店，由於當時預期在過往年度持續的COVID-19疫情不明朗發展下將出現經營困難情況，加上本集團的財務資源緊張，並且出現在重要時間未有錄得盈利的情況，故本公司已於二零二二年五月暫時關閉該酒店，直至其盈利能力達到預期樂觀的水平。鑒於日本已逐步解除COVID-19疫情限制，本公司已於二零二三年第三季度重開其日本溫泉酒店。

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，於回顧期間，該項合作協定將於二零二三年十二月結束，並涵蓋部分酒店客房。因此，本集團能夠於回顧期間從政府使用該部分酒店獲得一定的穩定收入。同時，在全球旅行限制放寬後，本集團亦受惠於逐步恢復營業後已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	
	二零二三年	二零二二年
總可出租客房晚數	74,802	74,802
入住率	71%	23%
平均房價(港元)	593.1	633.1
每間可用客房收入(港元)	419.5	145.1

於回顧期間，餐飲(「餐飲」)收入為約2.6百萬港元(二零二二年：約2.0百萬港元)，佔酒店經營總收入約6.3%(二零二二年：約10.0%)。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。

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4.0百萬港元，佔酒店業務總收入約9.6%(二零二二年：約3.7百萬港元)。

## 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)。自二零二零年起及直至回顧期間，財務資源收緊及過往年度的COVID-19疫情造成工程進度延宕。隨著COVID-19疫情持續恢復及旅遊業持續復甦，本公司預期在擁有充足資金的情況下，度假項目工程將於18個月內竣工。

# 管理層討論及分析

## 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73,000港元(二零二二年：虧損約544,000港元)。

## 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。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，將與承包商討論進一步細節；
- (2) 本集團已於二零二三年第三季度開始營運其在日本的溫泉酒店，以產生營運資金並增強本集團的流動資金狀況；
- (3) 本公司已尋求主要股東的財務支持，以緩解即期營運資金的壓力；
- (4) 誠如本公司日期為二零二三年九月十三日之公告所披露，本公司已與可換股債券持有人就可換股債券的拖欠款項訂立暫緩還款協議(「暫緩還款協議」)。由於暫緩還款期間將於二零二三年十二月三十一日結束，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。

# 管理層討論及分析

## 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，要求立即償還二零一五年可換股債券的本金及違約罰款連同所有違約利息。誠如本公司日期為二零二三年九月十三日之公告所披露，本公司已與可換股債券持有人訂立暫緩還款協議，據此(i)可換股債券持有人於二零二三年九月十三日至二零二三年十二月三十一日期間(「**暫緩還款期間**」)不得就二零一五年可換股債券項下的違約事件提出或進行任何法律程序；及(ii)本公司應以該公告指定方式向可換股債券持有人支付部份金額。於本報告日期，本公司在正與可換股債券持有人，以進一步延長暫緩還款期間，並就二零一五年可換股債券項下餘下到期金額的還款時間表達成協議。

## 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，於二零二零年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%。二零二零年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港元的二零二零年可換股債券轉讓予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%。

# 管理層討論及分析

## 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」）。於二零二三年二月十七日，轉換即告完成，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。

## 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。

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。

## 管理層討論及分析

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。隨著日本逐步解除 COVID-19 疫情限制，本公司已於二零二三年第三季度重開其日本溫泉酒店。

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。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。

### 企業管治守則

截至二零二三年九月三十日止九個月，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。



## 其他資料

### 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標準守規定交易準則。

### 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

茲提述本公司日期為二零二三年五月二十三日及二零二三年十月十八日有關本公司公眾持股充足性的公告(「**公眾持股量公告**」)。

本公司已就於二零二三年五月五日至二零二三年九月三十日期間(「**豁免期間**」)暫時豁免嚴格遵守GEM上市規則第11.23(7)條向聯交所作出申請，允許主要股東Ace Kingdom Enterprises Corporation(「**Ace Kingdom**」)於市場上直接出售或透過Ace Kingdom委任之配售代理出售若干數目股份(「**出售事項**」)，以確保符合GEM上市規則項下公眾持股量規定。於二零二三年五月十八日，聯交所向本公司授予暫時豁免。豁免期間於二零二三年九月三十日結束。

截至二零二三年九月三十日，本公司尚未恢復GEM上市規則第11.23(7)條項下規定的最低公眾持股量。詳情請參閱公眾持股量公告。

## 其他資料

### 控股股東的特定履約契據

茲提述本公司日期為二零二三年六月二十六日的公告(「二零二三年六月公告」)。在二零二三年六月十六日及二零二三年六月二十二日，Hang Huo Investment Pte. Ltd. (「HHI」)(作為借款人)及Links Hotel International Pte. Ltd.(「LHI」)(作為營運公司及債務人)，分別與Swettenham Capital Pte. Ltd.(「貸款人」)簽訂了融資協議和補充協議(統稱「融資協議」)。根據融資協議，貸款人應向HHI提供金額為5,500萬新加坡元的定期貸款融資(「貸款融資」)，固定年利率為11%。貸款融資連同應計利息應於提款之日起一年之日支付。HHI及LHI各自為本公司之間接全資附屬公司。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。

根據融資協議，具體履約義務如下：

倘Ace Kingdom不再直接或間接(無論是透過直接或間接持股、代理人安排、可轉換貸款協議、有條件買賣協議和/或其他安排或諒解)控制HHI、LHI和/或公司：

- (i) HHI和LHI在得知事件後應立即通知貸款人；及
- (ii) 在收到上述(i)款規定的通知後30天內，貸款人可以選擇在不少於15個日曆日內向HHI發出通知，取消貸款融資承諾並宣布貸款融資以及應計利息，以及根據融資協議和任何其他立即到期應付的相關財務文件應計或未償還的所有其他金額。

就上述目的而言，「控制權」乃指：(i)直接或間接擁有百分之五十(50%)以上的直接或間接受益所有權，或直接或間接行使(或控制行使)的權利該人的股份或其他股本證券的投票權；(ii)直接或間接選舉或控制董事會或管理該人事務的同等機構的多數成員的權利；(iii)在每種情況下，透過股份所有權、委託書、合約、代理或其他方式，指導其事務或導致該人的管理或政策方向的權力。詳情請參閱二零二三年六月公告。

## 其他資料

### 於回顧期間的重大事項

#### 強制性有條件現金要約

於二零二三年二月十三日，Vertic Holdings Limited與Ace Kingdom Enterprises Corporation（「**Ace Kingdom**」）就出售1,900,000,000股股份（「**銷售股份**」）訂立買賣協議，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。

由於出售事項，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就所有尚轉換可換股債券作出強制性有條件現金要約（「**要約**」）。有關要約的詳情，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，要約已告截止。有關要約結果，請參閱本公司日期為二零二三年五月五日的公告。

#### 為華星酒店解除接管人及管理人

31,000,000新加坡元的銀行貸款已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。銀行貸款以(i)HHI擁有的整幅土地（「**土地**」）；及(ii)土地上所建樓宇（即華星酒店）的第一法定按揭作抵押，且於二零二三年一月十一日已過期並到期。

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）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，付款通知到期，導致出現HHI付款違約。

## 其他資料

二零二三年四月十一日，星展銀行簽立兩份委任契據，據此，FTI Consulting (Singapore) Pte Ltd 的 Wong Pheng Cheong Martin 先生（「**接管人**」）被任命為華星酒店及 HHI 所有其他財產及資產的接管人及管理人，管理及處理 HHI 以及按揭財產的所有權力均屬於接管人。

於二零二三年六月十六日及二零二三年六月二十二日，在取得 CMI Financial Holdings Co Ltd 的相關同意後，HHI（作為借款人）以及 LHI（作為營運公司及債務人）與 Swettenham Capital Pte. Ltd.（「**貸款人**」）分別簽訂融資協議及補充協議（統稱「**融資協議**」）。

根據融資協議，貸款人向 HHI 提供金額為 55 百萬新加坡元的貸款融資，按固定年利率 11 厘計息，自提取當日起計一年後的日期應付。於二零二三年六月二十六日，已根據貸款協議提取 55 百萬新加坡元，用於（其中包括）(i) 償還及解除 HHI 在未償還貸款項下結欠星展銀行的欠款總額；及 (ii) 為 HHI 的營運資本提供資金。於全額償還星展銀行的未償還貸款後，華星酒店以及 HHI 所有其他財產及資產的接管人及管理人已被解除。

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、二零二三年四月十二日、二零二三年六月二十六日及二零二三年七月十日的公告。

### 針對 Silverine Pacific Ltd 之清盤呈請

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.（「**呈請人**」）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 就呈請人根據 Silverine（作為借款人）、呈請人（作為貸款人）以及 HHI 及 LHI（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。

本公司於二零二三年七月十七日收到新加坡高等法院發出日期為二零二三年七月七日之法院命令副本，該法院命令准許撤回呈請。

## 其他資料

進一步詳情請參閱本公司日期為二零二三年六月二十日及二零二三年七月十八日的公告。

### 復牌指引

於二零二三年七月六日，本公司已接獲聯交所的函件，函件載列以下本公司股份恢復買賣的復牌指引（「復牌指引」）：

- (a) 刊發 GEM 上市規則規定的所有尚未公佈的財務業績，並處理任何審計修改；
- (b) 證明本公司已遵守 GEM 上市規則第 17.26 條；及
- (c) 向市場公佈所有重大資訊，以供本公司股東及投資者評估本公司狀況。

本公司必須達成所有復牌指引、對導致暫停買賣的事宜作出補救，並於本公司證券獲准恢復買賣前，須得聯交所信納已全面遵守 GEM 上市規則。本公司負有制定其恢復買賣行動計劃的主要責任。聯交所已列出復牌指引以協助本公司，倘本公司情況有變，聯交所可能會修改或補充復牌指引。

根據 GEM 上市規則第 9.14A(1) 條，聯交所可將任何已連續暫停買賣 12 個月的證券除牌。就本公司而言，有關 12 個月期間將於二零二四年四月二日屆滿。倘本公司未能於二零二四年四月二日前對導致暫停買賣的重大事宜作出補救、達成復牌指引，及讓聯交所信納已全面遵守 GEM 上市規則並恢復股份買賣，上市科將向上市委員會建議將本公司除牌。根據 GEM 上市規則第 9.01 條及第 9.15 條，聯交所在適當情況下亦有權施加更短的特定補救期間。

## 其他資料

繼聯交所於二零二三年七月六日發佈復牌指引後，本公司於二零二三年十月十七日接獲聯交所的函件，函件載列以下本公司股份恢復買賣的新增復牌指引（「**新增復牌指引**」）：

- 一 恢復GEM上市規則第11.23(7)條項下規定的最低公眾持股量

聯交所已表明其可能修訂復牌指引、新增復牌指引及／或適時作出進一步指引。

進一步詳情請參閱本公司日期為二零二三年七月十日及二零二三年十月十八日的公告。

本公司將適時另行發佈公告，以便股東及公眾了解這方面的進展情況。

## 其他資料

### 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
呂天舜先生（「呂先生」）	受控法團的權益	2,610,680,001 (附註)	62.34%
黃俊雄先生（「黃先生」）	受控法團的權益	2,610,680,001 (附註)	62.34%

附註：該等股份以Ace Kingdom Enterprises Corporation（「**Ace Kingdom**」）名義登記，該公司Boomerang Investment Limited擁有45%的權益、Kwok Yi Chit先生擁有35%的權益、Billion Supreme Holdings Limited擁有20%的權益。根據證券及期貨條例第XV部，雷先生及黃先生被視為於Ace Kingdom持有的本公司股份中擁有權益。雷先生及黃先生為Ace Kingdom的董事。

## 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

於二零二三年九月三十日，就董事所知，下列人士(上文所披露本公司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
Ace Kingdom	實益擁有人	2,610,680,001 (附註1)	62.34%
Boomerang Investment Limited (「Boomerang」)	受控法團的權益	2,610,680,001 (附註1)	62.34%
郭二澈先生(「郭先生」)	受控法團的權益	2,610,680,001 (附註1)	62.34%
Billion Supreme Holdings Limited (「Billion」)	受控法團的權益	2,610,680,001 (附註1)	62.34%
中國民生投資股份有限公司 (「中國民生投資」)	實益擁有人	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2)	16.48%
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為一家公司，由Boomerang、郭先生及Billion分別擁有45%、35%及20%權益。
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	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. 於二零二三年九月三十日，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。

## 其他資料

除上文所披露者外，於二零二三年九月三十日，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  
行政總裁兼執行董事  
賀丁丁

香港，二零二三年十一月十四日