

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)

截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核年度業績公告

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

未經審核年度業績

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」）謹此宣佈，本集團截至二零一九年十二月三十一日止財政年度（「本年度」或「二零一九財年」）的初步未經審核綜合業績，連同截至二零一八年十二月三十一日止上一財政年度（「二零一八財年」）的比較經審核數字載列如下。本未經審核年度業績公告已經本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱。

股東及潛在投資者務請注意，因本集團財務業績的審核程序由於新型冠狀病毒疫情（「疫情」）爆發導致的隔離措施及旅行限制而延遲，我們尚未就本集團二零一九財年初步未經審核綜合業績與本公司核數師達成一致及可能與將計入本公司二零一九財年年報的經審核業績之間存在偏差以及目前預計將於二零二零年四月底刊發。本初步業績公告所載的資料與經審核業績將計入者之間可能存在的重大或實質性差異詳述於本公告財務資料相關附註。股東及潛在投資者於買賣股份及本公司其他證券時，務請審慎行事。

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 截至十二月三十一日止年度 | |
|----------------|----|-----------------------|----------------------|
| | | 二零一九年 港元 (未經審核) | 二零一八年 港元 (經審核) |
| 收入 | 5 | 37,726,009 | 60,628,594 |
| 銷售成本 | | <u>(22,003,856)</u> | <u>(15,513,071)</u> |
| 毛利 | | 15,722,153 | 45,115,523 |
| 其他收益 | | 1,431,880 | 3,551,575 |
| 其他收益及虧損 | 6 | (16,130,284) | (138,863) |
| 銷售開支 | | (1,837,137) | (2,197,330) |
| 行政開支 | | (46,401,182) | (40,880,624) |
| 財務成本 | 7 | (11,512,364) | (8,221,511) |
| 投資物業公平值變動收益 | | 7,180,393 | 5,393,060 |
| 應佔一家聯營公司業績 | 13 | <u>(1,215,369)</u> | <u>(510,484)</u> |
| 除所得稅開支前（虧損）／溢利 | 8 | (52,761,910) | 2,111,346 |
| 所得稅開支 | 9 | <u>(2,949,672)</u> | <u>(5,164,118)</u> |
| 年內虧損 | | <u>(55,711,582)</u> | <u>(3,052,772)</u> |

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|--------------------------|----------------------|---------------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 港元 | 港元 |
| 附註 | (未經審核) | (經審核) |
| 將不會重新分類至損益的 | | |
| 其他全面收益／(開支)： | | |
| 重估物業之收益 | 3,128,096 | 395,239 |
| 有關重估物業收益之稅項開支 | (975,620) | (67,191) |
| 應佔一家聯營公司的其他全面 (開支)／收益 | (770,422) | 977,670 |
| 隨後可重新分類至損益的 | | |
| 其他全面收益／(開支)： | | |
| 換算外國業務的匯兌差額 | 8,061,468 | (20,783,385) |
| 現金流量對沖虧損 | (440,554) | (3,968,118) |
| 年內其他全面收益／(開支) (已扣除稅項) | <u>9,002,968</u> | <u>(23,445,785)</u> |
| 年內全面開支總額 | <u>(46,708,614)</u> | <u>(26,498,557)</u> |
| 以下各方應佔(虧損)／溢利： | | |
| 本公司擁有人 | (55,624,724) | (3,253,782) |
| 非控股權益 | (86,858) | 201,010 |
| | <u>(55,711,582)</u> | <u>(3,052,772)</u> |
| 以下各方應佔全面(開支)／收益總額： | | |
| 本公司擁有人 | (46,822,878) | (26,363,031) |
| 非控股權益 | 114,264 | (135,526) |
| | <u>(46,708,614)</u> | <u>(26,498,557)</u> |
| 每股虧損 | | |
| — 基本(每股港仙) | 10 <u>(1.594)</u> | <u>(0.093)</u> |
| — 攤薄(每股港仙) | <u>(1.594)</u> | <u>(0.093)</u> |

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

| | 附註 | 於十二月三十一日 | |
|-----------------|----|-----------------------|----------------------|
| | | 二零一九年 港元 (未經審核) | 二零一八年 港元 (經審核) |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 12 | 468,348,847 | 442,567,556 |
| 使用權資產 | | 77,579,193 | – |
| 投資物業 | 12 | 185,777,959 | 172,166,917 |
| 預付租賃付款 | | – | 76,395,966 |
| 於一家聯營公司的權益 | 13 | 43,277,682 | 46,066,984 |
| 工程預付款 | | 713,393 | 3,108,892 |
| 收購土地按金 | | 1,648,344 | 1,418,751 |
| 分類為應收款項的不良債務資產 | 14 | – | 41,654,350 |
| 遞延稅項資產 | | 772,317 | – |
| 非流動資產總值 | | <u>778,117,735</u> | <u>783,379,416</u> |
| 流動資產 | | | |
| 酒店存貨 | | 416,133 | 167,975 |
| 收回資產 | | 10,192,222 | – |
| 分類為應收款項的不良債務資產 | 14 | 67,882,280 | 70,223,599 |
| 貿易及其他應收款項 | 15 | 10,562,003 | 8,049,478 |
| 應收一家聯營公司款項 | 13 | 64,260 | 702,733 |
| 現金及現金等價物 | | 36,685,154 | 165,255,807 |
| 流動資產總值 | | <u>125,802,052</u> | <u>244,399,592</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 16 | 65,489,496 | 76,434,943 |
| 融資租賃承擔 | | – | 171,159 |
| 應付附屬公司一名非控股股東款項 | | 8,758,913 | 8,448,206 |
| 應付一名董事款項 | | 59,609,880 | 123,756,917 |
| 計息銀行借款 | | 189,469,650 | 188,081,306 |
| 租賃負債 | | 1,199,213 | – |
| 稅項撥備 | | 3,294,084 | 5,427,754 |
| 衍生金融工具 | | 2,545,661 | 1,466,587 |
| 可換股債券 | | 22,547,249 | – |
| 流動負債總額 | | <u>352,914,146</u> | <u>403,786,872</u> |
| 流動負債淨額 | | <u>(227,112,094)</u> | <u>(159,387,280)</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>551,005,641</u> | <u>623,992,136</u> |

| | 附註 | 於十二月三十一日 | |
|--------------|----|-----------------------|----------------------|
| | | 二零一九年 港元 (未經審核) | 二零一八年 港元 (經審核) |
| 非流動負債 | | | |
| 其他應付款項 | 16 | 8,872,723 | 8,132,163 |
| 融資租賃承擔 | | – | 308,219 |
| 計息銀行借款 | | 111,597,814 | 120,797,387 |
| 租賃負債 | | 666,388 | – |
| 遞延稅項負債 | | 25,055,722 | 22,736,190 |
| 衍生金融工具 | | 1,848,980 | 2,455,330 |
| 可換股債券 | | – | 19,890,219 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 非流動負債總額 | | 148,041,627 | 174,319,508 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 資產淨值 | | 402,964,014 | 449,672,628 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 權益 | | | |
| 股本 | | 3,490,000 | 3,490,000 |
| 儲備 | | 393,848,487 | 440,671,365 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 非控股權益 | | 397,338,487 | 444,161,365 |
| | | 5,625,527 | 5,511,263 |
| | | <hr/> | <hr/> |
| 權益總額 | | 402,964,014 | 449,672,628 |
| | | <hr/> | <hr/> |

綜合財務報表附註

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

本公司的普通股（「股份」）於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）GEM上市。

間接及最終控股公司為Vertic Holdings Limited，其為一家於英屬處女群島註冊成立的公司。

本公司的主要業務為投資控股。本公司附屬公司主要從事酒店所有權、酒店服務營運、不良債務資產管理及物業投資。

2. 採納國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）

綜合財務報表乃遵照國際財務報告準則（定義見下文附註3(a)）編製。截至二零一九年十二月三十一日止年度所採納的會計政策與截至二零一八年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表所採納者一致，惟於二零一九年一月一日或之後開始的會計期間首次生效的與新訂／經修訂準則或詮釋有關者除外。

本集團已採納與其營運相關並於二零一九年一月一日或之後開始的會計期間生效的所有新訂及經修訂國際財務報告準則。本集團所採納的主要會計政策概要載於將於適當時候派發予股東的二零一九年年報綜合財務報表附註（「附註」）部分。

除國際財務報告準則第16號「租賃」外，採納此等新訂及經修訂國際財務報告準則並無對本集團的會計政策及本年度及先前年度所報告的金額產生重大影響。

本集團並無提早採納已頒佈但未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。本集團尚未能確定該等新規定是否會對本集團會計政策及財務報表造成重大變動。

3. 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃遵照所有適用之國際財務報告準則、國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋（下文統稱為「國際財務報告準則」）以及香港公司條例的披露規定編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則所規定的適用披露。

(b) 計量基準

編製綜合財務報表所用的計量基準為歷史成本法，惟投資物業、酒店樓宇及金融工具除外，其以公平值計量（如附註載列的會計政策所解釋）。

為編製符合國際財務報告準則的財務報表，管理層須作出對政策應用以及資產、負債、收入及開支的呈報金額構成影響的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及於有關情況下被視為合理的多項其他因素而作出，其結果構成不易從其他來源獲得的資產及負債賬面值的判斷依據。實際結果或有別於該等估計。

該等估計及相關假設須持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，則有關修訂會在修訂估計的期間確認，而倘修訂對現時及未來期間均有影響，則須在作出修訂的期間及未來期間確認。

管理層於應用國際財務報告準則時所作出對財務報表具有重大影響的判斷及估計不確定因素的主要來源於附註論述。

(c) 持續經營假設

年內，本集團已產生虧損55,711,582港元（二零一八年：3,052,772港元），而於報告期末，其流動負債超出其流動資產227,112,094港元（二零一八年：159,387,280港元）。本集團承諾於二零二零年償付應付工程款項（即期部分）52,052,895港元，並於二零二零年十一月償付可換股債券負債25,278,000港元。本集團可能無法於應付款項到期時悉數償還，除非本集團能透過酒店業務經營獲得充足現金來源。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，日本的酒店業務經營已產生重大分部虧損12,055,155港元（包括經營前（二零一九年九月前）虧損約7.0百萬港元及經營虧損約5.1百萬港元），而於二零二零年一月爆發的新型冠狀病毒（「COVID-19」）已為本集團酒店經營環境帶來更多不明朗因素。此等情況表明存在可能令本集團的持續經營能力遭受質疑的重大不明朗因素，因此，本集團可能無法於正常業務過程中變現其資產並清償其負債。

由於董事認為本集團將能於其自二零一九年十二月三十一日起十二個月的財務責任到期時應付該等責任，故本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核綜合年度業績乃按持續基準編製。

(d) 功能及呈列貨幣

綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

4. 經營分部資料

管理層按主要營運決策人所審閱並賴以作出策略決定的報告釐定其經營分部。主要營運決策人認為，有關業務主要按相關地區基準進行。本集團目前分為四個可報告分部。以下概述本集團各可報告及經營分部之業務：

- 於新加坡、印尼及日本的酒店業務經營
- 於中國的不良債務資產管理

(a) 可報告分部

管理層根據分部業績（即各經營分部直接應佔收入淨額、收入及收益、成本及開支）之計量評估經營分部之表現。公司收入、集中管理費用及融資成本以及應佔一家聯營公司業績由於並無納入主要營運決策人用於評估分部表現之分部業績計量，故並無分配至經營分部。

以下為按可報告分部作出的本集團年內收入及業績之分析：

分部收入及業績

| | 酒店業務經營 | | | 不良債務 資產管理 | 總計 港元 (未經審核) |
|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | 新加坡 港元 (未經審核) | 印尼 港元 (未經審核) | 日本 港元 (未經審核) | 中國 港元 (未經審核) | |
| 截至二零一九年 十二月三十一日止年度 | | | | | |
| 外部收入／(虧損) | <u>52,072,444</u> | <u>-</u> | <u>3,162,988</u> | <u>(17,509,423)</u> | <u>37,726,009</u> |
| 分部溢利／(虧損) | <u>1,378,132</u> | <u>730,288</u> | <u>(12,055,155)</u> | <u>(33,130,489)</u> | <u>(43,077,224)</u> |
| 公司收入 — 其他 | | | | | 37,598 |
| 集中管理費用及融資成本 | | | | | (8,506,915) |
| 應佔一家聯營公司業績 | | | | | <u>(1,215,369)</u> |
| 除所得稅開支前虧損 | | | | | <u>(52,761,910)</u> |

| | 酒店業務經營 | | | 不良債務 資產管理 | 總計 港元 (經審核) |
|-----------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 新加坡 港元 (經審核) | 印尼 港元 (經審核) | 日本 港元 (經審核) | 中國 港元 (經審核) | |
| 截至二零一八年 十二月三十一日止年度 | | | | | |
| 外部收入 | <u>50,675,055</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>9,953,539</u> | <u>60,628,594</u> |
| 分部溢利 | <u>3,135,689</u> | <u>3,925,982</u> | <u>1,720,736</u> | <u>3,553,202</u> | 12,335,609 |
| 公司收入 — 其他 | | | | | 26,701 |
| 集中管理費用 | | | | | (9,740,480) |
| 應佔一家聯營公司業績 | | | | | <u>(510,484)</u> |
| 除所得稅開支前溢利 | | | | | <u>2,111,346</u> |

分部業績指不計算公司收入分配下由各分部賺取／(扣除)的溢利／(虧損)(包括其他收益)、公司融資成本、應佔一家聯營公司業績及集中管理費用。集中管理費用主要包括法律及專業費用以及公司員工成本。此乃向主要營運決策人呈報的資料，以分配資源及評估表現。

(b) 收入分拆

| | 酒店業務 | | 不良債務資產管理 | | 總計 | |
|---------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| | 二零一九年 港元 (未經審核) | 二零一八年 港元 (經審核) | 二零一九年 港元 (未經審核) | 二零一八年 港元 (經審核) | 二零一九年 港元 (未經審核) | 二零一八年 港元 (經審核) |
| 主要地區市場 | | | | | | |
| 新加坡 | 52,072,444 | 50,675,055 | - | - | 52,072,444 | 50,675,055 |
| 日本 | 3,162,988 | - | - | - | 3,162,988 | - |
| 中國 | - | - | (17,509,423) | 9,953,539 | (17,509,423) | 9,953,539 |
| 總計 | <u>55,235,432</u> | <u>50,675,055</u> | <u>(17,509,423)</u> | <u>9,953,539</u> | <u>37,726,009</u> | <u>60,628,594</u> |
| 主要服務及收入確認時間 | | | | | | |
| 於某一時點 | | | | | | |
| 銷售食品及飲料 | 6,784,405 | 3,337,927 | - | - | 6,784,405 | 3,337,927 |
| 其他 | 52,917 | 56,497 | - | - | 52,917 | 56,497 |
| 於一段時間內轉讓 | | | | | | |
| 酒店客房服務 | 41,438,815 | 39,820,959 | - | - | 41,438,815 | 39,820,959 |
| 其他 | 1,184,234 | 1,377,369 | - | - | 1,184,234 | 1,377,369 |
| 酒店物業的租金收入 (附註) | 5,775,061 | 6,082,303 | - | - | 5,775,061 | 6,082,303 |
| 分類為應收款項的不良 債務資產收入 (附註) | - | - | (17,509,423) | 9,953,539 | (17,509,423) | 9,953,539 |
| 總計 | <u>55,235,432</u> | <u>50,675,055</u> | <u>(17,509,423)</u> | <u>9,953,539</u> | <u>37,726,009</u> | <u>60,628,594</u> |

附註：酒店物業的租金收入及分類為應收款項的不良債務資產收入概不屬於國際財務報告準則第15號的範圍內。因此，該等業務的收入在於某一時點或於一段時間內確認來自客戶合約之收入分拆中分開列示。

(c) 有關主要客戶的資料

於年內本集團概無任何單一客戶為本集團貢獻逾10%的收入。

5. 收入

本集團的收入分析主要指酒店經營及不良債務資產的收入總額。收入分析如下：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|------------------|-----------------------|----------------------|
| | 二零一九年 港元 (未經審核) | 二零一八年 港元 (經審核) |
| 分類為應收款項的不良債務資產收入 | 22,638,016 | 33,336,005 |
| 減：修改虧損 (附註a) | (40,147,439) | (23,382,466) |
| | (17,509,423) | 9,953,539 |
| 酒店客房 | 41,438,815 | 39,820,959 |
| 餐飲 | 6,784,405 | 3,337,927 |
| 酒店物業的租金收入 | 5,775,061 | 6,082,303 |
| 其他 (附註b) | 1,237,151 | 1,433,866 |
| | 37,726,009 | 60,628,594 |

附註：

- 調整不良債務資產總額所產生的金額反映重新磋商或經修改的估計現金流量。
- 該款項主要指來自酒店經營的洗衣及停車服務收入。

6. 其他收益及虧損

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|-------------------|-----------------------|----------------------|
| | 二零一九年 港元 (未經審核) | 二零一八年 港元 (經審核) |
| 出售物業、廠房及設備收益 | 121,131 | 156,915 |
| 不良債務資產預期信貸虧損 | | |
| （「預期信貸虧損」）的計提虧損撥備 | (11,000,000) | — |
| 撇銷物業、廠房及設備 | (5,251,415) | (295,778) |
| | (16,130,284) | (138,863) |

7. 財務成本

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 港元 | 港元 |
| | (未經審核) | (經審核) |
| 銀行借款的利息 (附註a) | 10,510,455 | 10,808,958 |
| 銀行透支利息 | 2,848 | 22,937 |
| 租賃負債利息 (附註b) | 127,750 | – |
| 融資租賃利息 | – | 30,840 |
| 可換股債券 | 2,659,548 | 2,346,717 |
| | <u>13,300,601</u> | <u>13,209,452</u> |
| 非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額 | (2,940,703) | (4,987,941) |
| | <u>10,359,898</u> | <u>8,221,511</u> |
| 利率掉期：現金流量對沖 | 1,152,466 | – |
| | <u>11,512,364</u> | <u>8,221,511</u> |

附註：

- 有關分析列示銀行借款的財務成本，包括含有協定計劃償還日期及按要求償還條款的定期貸款。
- 本集團已於二零一九年一月一日採用累計影響方法首次應用國際財務報告準則第16號。根據該方法，並無比較資料重列。
- 年內已撥充資本的借貸成本乃產生自一般借貸組合，並通過對合資格資產開支採用3.84%（二零一八年：3.41%）的資本化率計算。

8. 除所得稅開支前（虧損）／溢利

本集團的除所得稅開支前（虧損）／溢利乃經扣除下列項目：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| | 港元 | 港元 |
| | (未經審核) | (經審核) |
| 員工成本（不包括董事酬金） | 21,583,583 | 20,976,864 |
| 物業、廠房及設備折舊（計入行政開支） | | |
| – 自有 | 11,881,936 | 10,513,797 |
| – 根據融資租賃持有 | – | 296,285 |
| – 使用權資產 (附註) | 2,487,544 | – |
| | <u>14,369,480</u> | <u>10,810,082</u> |
| 預付租賃付款攤銷 (附註) (計入行政開支) | – | 1,589,774 |
| 核數師酬金 | 1,100,000 | 1,080,000 |
| 已撇銷壞賬 | 25,695 | 203,231 |
| 法律及專業費用 | 4,039,197 | 5,027,048 |
| 經營租賃項下的最低租賃付款 | | |
| – 樓宇（根據國際會計準則第17號）(附註) | – | 1,081,743 |
| – 短期租賃開支（根據國際財務報告準則第16號） | 578,760 | – |
| 物業稅 | 2,435,742 | 2,049,774 |
| | <u>2,435,742</u> | <u>2,049,774</u> |

附註：本集團已採用累計影響方法首次應用國際財務報告準則第16號。於二零一九年一月一日初步確認使用權資產後，本集團（作為承租人）須確認使用權資產折舊，而非根據先前的政策，於租賃期內按直線法確認經營租賃項下所產生的租賃開支及預付租賃付款攤銷。根據該方法，並無比較資料重列。

9. 所得稅開支

由於本集團於本年度並無在香港產生任何應課稅溢利（二零一八年：無），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%（二零一八年：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（二零一八年：25%）。

中國企業所得稅根據一家在中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25%的稅率計提（二零一八年：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」），該等稅項於年內按現行法律、詮釋及慣例匯總成實際法定所得稅稅率約33.59%（二零一八年：23%）。由於本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度概無源自日本的估計應課稅溢利，因此概無計提任何日本利得稅撥備。

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。

於綜合全面收益表內的稅項金額指：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 二零一九年 港元 (未經審核) | 二零一八年 港元 (經審核) |
| 即期－新加坡企業所得稅 | | |
| －年內稅項 | (3,270,185) | (2,765,254) |
| －過往年度超額撥備／(撥備不足) | 457,937 | (355,988) |
| | (2,812,248) | (3,121,242) |
| 遞延稅項 | | |
| －本年度 | (137,424) | (2,042,876) |
| 所得稅開支總額 | <u>(2,949,672)</u> | <u>(5,164,118)</u> |

10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算得出：

| | 二零一九年 港元 (未經審核) | 二零一八年 港元 (經審核) |
|---------------------|-----------------------|----------------------|
| 虧損 | | |
| 計算每股基本虧損所用之虧損 | (55,624,724) | (3,253,782) |
| 可換股債券的利息開支 | — | — |
| 計算每股攤薄虧損所用之虧損 | <u>(55,624,724)</u> | <u>(3,253,782)</u> |
| 股份數目 | | |
| 計算每股基本虧損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 | 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 | <u>3,490,000,000</u> | <u>3,490,000,000</u> |

普通股乃按3,490,000,000股普通股（即截至二零一九年十二月三十一日止年度已發行股份數目）（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十二月三十一日止年度，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。

11. 股息

董事建議不派付截至二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息（二零一八年：無）。

12. 物業、廠房及設備以及投資物業

本集團的物業、廠房及設備包括（其中包括）在建工程及酒店樓宇。

於二零一九年十二月三十一日，在建工程包括建設度假村及設施的所有相關成本。累計成本將於完成後轉撥至適當的物業、廠房及設備。

於二零一九年十二月三十一日，艾華迪評估諮詢有限公司（「艾華迪」，獨立合資格專業估值師）對本集團在新加坡及日本的酒店樓宇進行估值。

本集團之投資物業包括位於印尼民丹島按中期租約持有且目前尚未釐定未來用途之土地。艾華迪於二零一九年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日就該等土地進行估值。

13. 於一家聯營公司的權益

| | 於十二月三十一日 | |
|-----------------|-----------------------|----------------------|
| | 二零一九年 港元 (未經審核) | 二零一八年 港元 (經審核) |
| 應佔一家聯營公司資產淨值 | 38,729,353 | 41,430,587 |
| 商譽 | 4,548,329 | 4,636,397 |
| | 43,277,682 | 46,066,984 |
| 應收一家聯營公司款項 (附註) | 64,260 | 702,733 |

附註：應收一家聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

由於為應對近期爆發的冠狀病毒（於二零二零年三月起開始蔓延）而進行的旅行及其他限制，就編製一間聯營公司截至二零一九年十二月三十一日的財務資料的報告流程已中斷。因此，本公告所披露的於二零一九年十二月三十一日於一間聯營公司權益的賬面值、分佔一間聯營公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的業績以及分佔一間聯營公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的其他全面收益／（開支）乃基於該聯營公司截至二零一九年六月三十日所編製的未經審核財務資料。

有關進一步詳情，亦請參閱下文（「核數師報告中的可能保留意見」）。

14. 分類為應收款項的不良債務資產

| | 於十二月三十一日 | |
|-----|-----------------------|----------------------|
| | 二零一九年 港元 (未經審核) | 二零一八年 港元 (經審核) |
| 即期 | 67,882,280 | 70,223,599 |
| 非即期 | - | 41,654,350 |
| | 67,882,280 | 111,877,949 |

分類為應收款項的不良債務資產指來自不履約貸款債務人的應收款項。借款人根據相關貸款所載條款有責任結付有關金額。分類為應收款項的該等應收款項根據國際財務報告準則第9號「金融工具」按實際利率法以攤銷成本計量。實際利率為於不良債務資產的估計年期內將估計未來現金收入準確折現的利率。

董事評估不良債務抵押品的公平值低於分類為應收款項的不良債務資產的賬面值，故於二零一九年十二月三十一日確認預期信貸虧損的虧損撥備11,000,000港元（二零一八年：零）。

15. 貿易及其他應收款項

於二零一九年十二月三十一日，貿易及其他應收款項包括貿易應收款項4,224,434港元（二零一八年：2,589,275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賬齡分析如下：

| | 於十二月三十一日 | |
|---------|-----------------------|----------------------|
| | 二零一九年 港元 (未經審核) | 二零一八年 港元 (經審核) |
| 即日至30日 | 3,811,033 | 2,210,652 |
| 31日至60日 | 325,990 | 295,139 |
| 61日至90日 | 30,227 | 25,498 |
| 超過90日 | 57,184 | 57,986 |
| | <u>4,224,434</u> | <u>2,589,275</u> |

16. 貿易及其他應付款項

於二零一九年十二月三十一日，貿易及其他應付款項包括貿易應付款項1,291,087港元（二零一八年：800,292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：

| | 於十二月三十一日 | |
|---------|-----------------------|----------------------|
| | 二零一九年 港元 (未經審核) | 二零一八年 港元 (經審核) |
| 即日至30日 | 1,104,400 | 517,326 |
| 31日至60日 | - | 28,577 |
| 超過90日 | 186,687 | 254,389 |
| | <u>1,291,087</u> | <u>800,292</u> |

於二零一九年十二月三十一日，其他應付款項包括應付工程款項，該款項流動部分為52,052,895港元（二零一八年：67,029,044港元）及非流動部分為8,872,723港元（二零一八年：8,132,163港元）。

17. 報告期末後事項

自二零二零年一月起，中國已報告若干新型冠狀病毒（「COVID-19」）確診病例，對全球營商環境產生了影響。COVID-19爆發已導致赴新加坡及日本旅遊放緩，並嚴重影響本集團的酒店業務。直至本公告日期，COVID-19已對本集團的酒店經營環境帶來額外的不確定因素。視乎COVID-19在本公告日期後的發展及蔓延情況，如本集團的經濟狀況出現進一步變動，則本集團的財務業績或會受到影響，惟於本公告日期無法估計有關影響程度。本集團會繼續留意COVID-19疫情發展，亦會積極應對有關情況對本集團的財務狀況及經營業績的影響。

核數師報告中的可能保留意見

(1) 於聯營公司的權益、分佔聯營公司業績及分佔聯營公司其他全面收益

鑒於二零二零年一月出現疫情，一間主要於中華人民共和國（「中國」）從事酒店經營及旅遊業務的聯營公司（連同其附屬公司，統稱「聯營集團」）已自二零二零年一月下旬春節起暫停其業務及其他主要行政業務。此外，由於疫情導致的隔離措施及旅行限制，就聯營公司財務資料的報告及審核流程已中斷。因此，誠如本公告所披露，截至二零一九年十二月三十一日於聯營公司權益的賬面值、截至二零一九年十二月三十一日止年度分佔聯營公司業績及截至二零一九年十二月三十一日止年度分佔聯營公司的其他全面收益／（開支）乃基於截至二零一九年六月三十日所編製的聯營集團的未經審核財務資料。

尚無法確定何時將解除旅行限制及預防疫情的其他措施。倘疫情持續及阻礙聯營集團的報告程序並因此阻礙審核程序，則可能將因聯營集團財務資料的重大失實陳述或有關聯營集團財務資料審核範圍的限制（視情況而定）而在截至二零一九年十二月三十一日止年度的核數師報告中提出保留意見，目前預計該報告將於二零二零年四月底刊發。因此，核數師報告可能會對於二零一九年十二月三十一日於聯營公司權益的賬面值、截至二零一九年十二月三十一日止年度分佔聯營公司業績及截至二零一九年十二月三十一日止年度分佔聯營公司其他全面收益／（開支）發表保留意見。

然而，為防止核數師報告中出現有關上述重大失實陳述或範圍限制的保留意見，本公司將密切監察報告及審核程序的發展。

(2) 有關持續經營假設的基本不確定性

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核綜合年度業績乃按持續經營基準編製，因為董事認為，儘管本集團於二零一九年十二月三十一日錄得流動負債狀況淨額，本集團將能夠履行其自二零一九年十二月三十一日起計十二個月內到期的財務義務。然而，自本公告日期起直至經審核財務報表刊發日期，疫情的發展形勢尚不明朗。尤其是，本集團的運營及營商環境屆時或會惡化。因此，核數師報告可能會就在編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表時所採納的持續經營基準的重大不確定性載入保留意見。

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。

於本年度，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，建設位於印尼民丹的度假酒店。除本公告所披露者外，於本年度本集團的業務並無重大變動。於本年度新加坡的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

於二零一九財年，本集團錄得總收入約37.7百萬港元（二零一八年：60.6百萬港元），較二零一八財年減少約22.9百萬港元或37.8%，主要是由於錄得來自不良債務資產的負收益。

於二零一九財年，本公司擁有人應佔虧損為約55.6百萬港元（二零一八年：虧損約3.3百萬港元），虧損大幅增加約52.4百萬港元或16.1倍。本集團的財務業績惡化主要是由於以下各項綜合影響所致：(i)本年度確認來自本集團不良債務資產的負收入（即分類為應收款項的不良債務資產收入減修改虧損）約17.5百萬港元，而上一年度錄得正收入約10.0百萬港元；(ii)鑒於本年度內回款進展緩慢，以及中國經濟目前的下行趨勢令預期可變現價值減少以致本集團於中國的不良債務資產錄得預期信貸虧損的計提虧損撥備約11.0百萬港元（二零一八年：無）；(iii)由於本集團本年度的財務資源緊張導致印尼民丹度假酒店的施工放緩，撇銷在建工程約5.3百萬港元（二零一八年：無）；及(iv)與本集團於日本新開的一間溫泉酒店有關的前期經營虧損增加約6.0百萬港元及自其於二零一九年九月開業以來產生經營虧損約5.1百萬港元。

二零一九財年每股基本虧損為約1.594港仙（二零一八年：每股基本虧損為約0.093港仙）。

酒店經營

於本年度，客房收入為約41.4百萬港元（二零一八年：約39.8百萬港元），佔本集團酒店經營總收入約75.0%（二零一八年：約78.6%）。客房收入是華星酒店的酒店住宿所得收入，佔本年度客房收入總額的約96.3%（二零一八年：100%），及部分取決於所收平均房價及入住率。本年度的客房收入亦包括本集團的日本溫泉酒店在自二零一九年九月開始運營以來帶來的一小部分收入。

下表載列所示年度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」）：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|---------------|----------------|---------|
| | 二零一九年 | 二零一八年 |
| 總可出租客房晚數 | 100,010 | 100,010 |
| 入住率 | 65.0% | 62.61% |
| 平均房價 (港元) | 555.5 | 577.7 |
| 每間可用客房收入 (港元) | 362.5 | 361.5 |

於本年度，餐飲（「餐飲」）收入為約6.8百萬港元（二零一八年：約3.3百萬港元），佔酒店經營總收入約12.3%（二零一八年：約6.6%）。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。

本集團出租其酒店的商舖單位並取得酒店租戶的租金收入。於本年度，來自酒店租戶的租金收入為約5.8百萬港元（二零一八年：約6.1百萬港元），佔酒店業務總收入約10.5%（二零一八年：約12.0%）。

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）。於二零一七年，建築計劃已配合度假村的最新主題予以修訂。於本年度，財務資源收緊令工程進度放緩。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。在本年度本集團亦不斷努力改進各項建築工程。鑒於上文所述內容及近期疫情對全球多個行業的供應鏈產生影響，目前預計度假酒店的建設將在二零二一年上半年完工。

不良債務資產管理業務

於本年度內，本集團錄得來自不良債務資產（扣除修正虧損）的負收益約17.5百萬港元（二零一八年：正收益約10.0百萬港元）。此外，由於本年度不良債務的可收回性極低且中國經濟目前的下行趨勢令預期可變現價值減少，本集團於本年度錄得不良債務資產預期信貸虧損的計提虧損撥備約11.0百萬港元（二零一八年：無）。

流動資金、財務資源及資本架構

於本年度內，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。於二零一九年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨值約227.1百萬港元（二零一八年：流動負債淨值約159.4百萬港元），包括現金及現金等價物約36.7百萬港元（二零一八年：約165.3百萬港元）及短期計息銀行借款約189.5百萬港元（二零一八年：約188.1百萬港元）。於二零一九年十二月三十一日，本集團的非即期計息銀行借款約為111.6百萬港元（二零一八年：約120.8百萬港元）。

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。

於二零一九年十二月三十一日，按照本集團的債務總額（即計息銀行借款及可換股債券）除以本集團的權益總額再乘以100%計算的資產負債比率為約80.3%（二零一八年：約73.1%）。

於本年度內並無可換股債券獲註銷、轉換或贖回。因此，於二零一九年十二月三十一日，可換股債券之未償還本金額仍為約25.3百萬港元（二零一八年：約25.3百萬港元），到期日為二零二零年十一月三十日。

重大投資

除本公告所披露者外，於本年度內，本集團並無收購或持有任何重大投資（二零一八年：無）。

重大收購及出售

於本年度內，本集團概無任何重大收購及出售。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一八年：無）。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團聘有總共約90名僱員（二零一八年：約60名）。本年度的員工成本總額（不包括董事酬金）為約21.6百萬港元（二零一八年：約21.0百萬港元）。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。於二零一九年十二月三十一日，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幣風險甚微。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。於本年度，本集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險。有關本集團外匯風險之分析，請參閱將適時刊發的二零一九年年報所載的綜合財務報表附註。

集團資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團賬面淨值約168.9百萬港元（二零一八年：約175.8百萬港元）的若干物業、廠房及設備已用作獲取銀行融資的抵押。

股息

董事不建議派發本年度的末期股息（二零一八年：無）。

展望

本集團對其業務的未來增長持樂觀態度。除吸引新貴賓到新加坡的華星酒店以及日本新開業的花椿溫泉酒店之外，本集團將繼續關注民丹土地開發以為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，繼續在中國物色潛在收購機會。

自二零二零年一月起爆發的近期疫情限制了香港、中國及若干國家遊客出行，對本集團亞洲的酒店業務造成了影響。儘管本集團面臨該挑戰，但董事認為這種不利的形勢是短期的，從中長期來看不會對本集團的酒店業務造成影響。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會時將採取審慎策略以實現股東價值最大化。

報告日期（二零一九年十二月三十一日）後事件

除以上所披露的疫情對本集團業務及營運的影響而可能影響本集團財務業績外，董事會概不知悉於二零一九年十二月三十一日後及直至本公告日期發生任何須予披露的重大事項。有關詳情，請參閱本集團未經審核綜合財務報表附註17。

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、風險管理及內部監控系統以及向董事會提出意見。審核委員會成員包括三名獨立非執行董事。陳素權先生為審核委員會主席。

審核委員會與本集團外聘核數師已共同審閱本集團採納之會計原則及政策，並討論審計、內部監控、風險管理及財務報告事宜，當中包括審閱本公告及本集團於本年度的未經審核綜合財務報表。

競爭業務

除本集團業務外，概無董事於或曾經於本年度及直至及包括本公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。

企業管治守則

於本年度，本公司已遵守GEM上市規則附錄15所載企業管治守則的守則條文。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

承董事會命
華星控股有限公司
主席兼執行董事
顏奕

香港，二零二零年三月三十一日

於本公告日期，執行董事為顏奕先生及拿督蕭柏濤；非執行董事為顏奕萍女士、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。

本公告自刊發日期起將在GEM網站www.hkgem.com之「最新公司公告」網頁內登載最少七日。本公告亦將在本公司網站www.linkholdingslimited.com內刊載。