





## 香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）GEM的特色

**GEM**乃為帶有較聯交所其他上市公司更高投資風險的中小規模公司而設的市場。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規模公司，在**GEM**買賣的證券可能會較於主板買賣的證券承受更大的市場波動風險，而且無法保證在**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
管理層討論及分析	4
其他資料	8
簡明綜合全面收益表	15
簡明綜合權益變動表	17
財務資料附註	19



## 董事

### 執行董事

顏奕先生 (主席)  
拿督蕭柏濤  
陳長征先生

### 非執行董事

顏奕萍女士  
陳國鋼先生  
封曉瑛女士

### 獨立非執行董事

湯木清先生  
陳素權先生  
黎瀛洲先生

## 公司秘書

劉德成先生，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  
黎瀛洲先生

## 薪酬委員會

黎瀛洲先生 (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  
黎瀛洲先生  
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  
信德中心西座  
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  
皇后大道東183號  
合和中心22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  
03座43樓星展亞洲中心  
新加坡  
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.linkholdingslimited.com](http://www.linkholdingslimited.com)

## 管理層討論及分析

於截至二零一八年三月三十一日止三個月（「回顧期間」），本公司及附屬公司（統稱「本集團」）繼續專注於新加坡的華星酒店經營並制定民丹資產（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」））總體發展規劃。

### 財務摘要

於回顧期間，本集團錄得收入約21.3百萬港元（截至二零一七年三月三十一日止三個月約12.9百萬港元），增加約65.1%。本集團業績有所改善，表現亮眼，由二零一七年同期的淨溢利2百萬港元增加約415%至回顧期間的淨溢利約10.3百萬港元。本集團業績改善主要來自不良債務資產之收益，本集團於二零一七年九月完成對其收購。

股東應佔溢利為約10.3百萬港元（截至二零一七年三月三十一日止三個月：虧損約2百萬港元）。每股基本溢利為0.297港仙（截至二零一七年三月三十一日止三個月：0.057港仙）。董事會（「董事會」）建議不派付回顧期間的任何季度股息（截至二零一七年三月三十一日止三個月：無）。

### 業務回顧

本集團於二零零七年藉著華星酒店開業，開始於新加坡經營酒店業務，並於二零一七年開展不良負債資產管理業務。於回顧期間業務並無重大變動。華星酒店業務一直是且預期繼續是主營業務。

## 管理層討論及分析

### 酒店經營

於回顧期間，客房收入為約11.2百萬港元（截至二零一七年三月三十一日止三個月：約10.5百萬港元），佔本集團總收入的約52.6%（截至二零一七年三月三十一日止三個月：約81.4%）。客房收入是華星酒店的酒店住宿所得收入及部分取決於所收平均房租及入住率。

下表載列所示回顧期間的總可出租客房晚數、入住率、平均房租及平均可出租客房收入（「平均可出租客房收入」）：

	截至三月三十一日止三個月	
	二零一八年	二零一七年
總可出租客房晚數	<b>24,660</b>	24,660
入住率	<b>69%</b>	71%
平均房租（港元）	<b>600.6</b>	555.5
平均可出租客房收入（港元）	<b>411.3</b>	395.2

於回顧期間，食品及飲料收入為約0.2百萬港元（截至二零一七年三月三十一日止三個月：約0.7百萬港元），佔總收入的約0.9%（截至二零一七年三月三十一日止三個月：約5.4%）。食品及飲料收入是於華星酒店的餐廳、酒吧、客房服務及會議廳銷售食品及飲料的收入。

## 管理層討論及分析

本集團出租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1.6百萬港元（截至二零一七年三月三十一日止三個月：約1.5百萬港元），佔總收入的約7.5%（截至二零一七年三月三十一日止三個月：約11.6%）。

### 民丹資產

首期民丹發展計劃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，建築計劃已予以修訂以配合度假村的最新主題。因此，由於是項改良，建築工程預期將於二零一八年年底完成。

### 不良債務資產管理業務

於二零一七年，本公司全資附屬公司廣西恒和智達資產管理有限公司（「受讓人」）與本集團的聯繫人珠海市康明德企業管理服務有限公司（「轉讓人」）訂立債務轉讓協議，據此轉讓人有條件同意轉讓而受讓人有條件同意接受不良債務資產及有關不履約債務的抵押品之強制執行權，現金代價為人民幣108.9百萬元（相等於約125.6百萬港元）。是項轉讓已於二零一七年九月二十九日完成。



## 管理層討論及分析

於回顧期間，來自不良債務資產的收益為8.1百萬港元（截至二零一七年三月三十一日止三個月：不適用），佔總收入的約38%。

### 展望

本集團採取樂觀態度，並對其現有業務及新收購業務的未來增長充滿信心。除吸引新貴賓到新加坡的華星酒店之外，本集團將繼續關注民丹土地開發以對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，繼續在中華人民共和國物色潛在收購機會。

除了於一間聯營公司及不良債務資產的現有投資外，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，從而把握近期中國及其他亞洲國家旅遊業增長所帶來的經濟快速增長。本公司將就進行中的項目（例如收購度假村酒店等印尼資產及建議收購本公司一間聯營公司的更多股權（該事項已於本公司日期為2017年10月11日及2018年3月29日的公告中披露））的進展適時另行刊發公告。

### 審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）的成立旨在審閱及監督本集團的財務報告程序、風險管理及本公司內部控制制度。提名及監督外聘核數師，並向董事提供相關建議及意見。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。

儘管本公司核數師並未審核簡明綜合財務報表，惟審核委員會已審閱本集團採納的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及直至及包括本報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。

### 購股權計劃

本公司已採納購股權計劃，據此，本集團董事及僱員均有權參與。於二零一八年三月三十一日，概無根據購股權計劃授出任何購股權。

### 管治守則

董事會致力維持高水平之企業管治，以維持本集團之透明度及維護股東之利益。

## 其他資料

本公司已採用GEM上市規則附錄十五所載之企業管治守則及企業管治報告之原則及守則條文。

### 董事的權益、相關股份及債權證

於二零一八年三月三十一日，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／名稱	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實益擁有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。

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		於相聯法團的概 約持股百分比
		的股份數目	持倉	
顏奕先生	實益擁有人	500	好倉	50%
顏奕萍女士	實益擁有人 配偶權益	250	好倉	25%
拿督蕭柏濤	(附註)	250	好倉	25%

附註：拿督蕭柏濤為顏奕真女士（實益擁有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實益擁有Vertic的25%股權中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一八年三月三十一日，董事概無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

於二零一八年三月三十一日，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：

## 其他資料

### 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%

附註：

1. Vertic為顏奕先生、顏奕真女士及顏奕萍女士分別實益擁有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。
2. 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。

## 其他資料

- 3 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。

### 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		佔本公司已
		債券本金額	相關股份總數	發行股本總數 概約百分比
CMI Hong Kong	實益擁有人	25,278,000港元	76,600,000	2.19%
中民投亞洲	受控法團的權益	25,278,000港元	76,600,000	2.19%
中國民生投資	受控法團的權益	25,278,000港元	76,600,000	2.19%

附註：該等相關股份由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持有之所有相關股份中擁有權益。

## 其他資料

### 須披露其權益的其他人士的權益及淡倉

除上文所披露者外，於二零一八年三月三十一日，就董事所知，概無人士或公司（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉，及須記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益及／或淡倉。

### 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。

## 其他資料

### 充足公眾持股量

根據本公司可公開查閱的資料及據董事所知，於本報告日期，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，二零一八年五月十五日



## 簡明綜合全面收益表

截至二零一八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	
		二零一八年	二零一七年
		港元	港元
收入	3	21,337,328	12,895,066
銷售成本		<b>(4,264,320)</b>	(4,457,704)
毛利		<b>17,073,008</b>	8,437,362
其他收益		<b>1,160,998</b>	131,979
銷售開支		<b>(500,475)</b>	(346,631)
行政開支		<b>(9,229,852)</b>	(8,530,673)
財務成本		<b>(1,836,138)</b>	(1,961,375)
應佔一家聯營公司業績		<b>3,697,112</b>	4,283,120
除所得稅開支前溢利	4	<b>10,364,653</b>	2,013,782
所得稅開支	5	-	(26,752)
期內溢利		<b>10,364,653</b>	1,987,030
其後可分類為損益的其他全面收益：			
換算海外業務產生之匯兌差額		<b>3,817,313</b>	6,289,194
期內全面收益總額		<b>14,181,966</b>	8,276,224

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一八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	
		二零一八年	二零一七年
	附註	港元	港元
以下各方應佔期內溢利(虧損)：			
本公司擁有人		<b>10,362,616</b>	1,990,393
非控股權益		<b>2,037</b>	(3,363)
		<b>10,364,653</b>	1,987,030
以下各方應佔全面收益(虧損)總額：			
本公司擁有人		<b>14,233,645</b>	8,195,618
非控股權益		<b>(51,679)</b>	80,606
		<b>14,181,966</b>	8,276,224
每股基本盈利(港仙)	7	<b>0.297</b>	0.057
每股攤薄盈利(港仙)	7	<b>0.291</b>	0.056

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一八年三月三十一日止三個月

	本公司權益持有人應佔										
	酒店物業					可換股			總計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價	重估儲備	其他儲備	換算儲備	債券儲備	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	港元	
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)						
於二零一七年一月一日的結餘	3,490,000	333,122,249	65,899,396	2,014,251	(30,050,403)	10,698,249	60,824,936	445,998,678	5,523,285	451,521,963	
期內溢利(虧損)	-	-	-	-	-	-	1,990,393	1,990,393	(3,363)	1,987,030	
其他全面收入											
— 換算外圍業務產生的 匯兌差額	-	-	-	-	6,205,225	-	-	6,205,225	83,969	6,289,194	
期內全面收入(虧損)總額	-	-	-	-	6,205,225	-	1,990,393	8,195,618	80,606	8,276,224	
於二零一七年三月三十一日 的結餘(未經審核)	3,490,000	333,122,249	65,899,396	2,014,251	(23,845,178)	10,698,249	62,815,329	454,194,296	5,603,891	459,798,187	

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一八年三月三十一日止三個月

	本公司權益持有人應佔										
	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	保留溢利				
		港元	港元	港元	港元	港元	港元				
(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)			港元	港元	港元		
於二零一八年一月一日的結餘	3,490,000	333,122,249	66,671,156	2,014,251	(17,343,534)	10,698,249	71,872,025	470,524,396	5,646,750	476,171,146	
期內溢利	-	-	-	-	-	-	10,362,616	10,362,616	2,037	10,364,653	
其他全面收入(虧損)											
— 換算外國業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	3,871,029	-	-	3,871,029	(53,716)	3,817,313	
期內全面收入(虧損)總額	-	-	-	-	3,871,029	-	10,362,616	14,233,645	(51,679)	14,181,966	
於二零一八年三月三十一日的結餘(未經審核)	3,490,000	333,122,249	66,671,156	2,014,251	(13,472,505)	10,698,249	82,234,641	484,758,041	5,595,071	490,353,112	

### 附註：

1. 本集團之股份溢價賬指按溢價發行股份所產生之溢價。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 發行可換股債券之所得款項扣除發行開支後與權益部分(即將債券轉換為股本之選擇權)有關之金額。

## 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。

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事酒店所有權、酒店服務業務及不良負債資產管理業務。

### 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上市規則第18章的適用披露規定而編製。

我們所採用的會計政策與截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度報告所用者一致。

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，並於二零一八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

本集團的收入（即酒店經營及不良負債資產的收入總額）分析如下：

	(未經審核)	
	截至三月三十一日止三個月	
	二零一八年 港元	二零一七年 港元
酒店客房	<b>11,166,645</b>	10,461,747
餐飲	<b>160,870</b>	687,949
酒店物業的租金收入	<b>1,563,628</b>	1,511,064
分類為應收款項的不良債務資產之收益	<b>8,116,332</b>	-
其他(附註)	<b>329,853</b>	234,306
	<b>21,337,328</b>	12,895,066

附註：該款項主要指洗衣及停車服務收入。

## 財務資料附註

### 4 除所得稅開支前溢利

本集團的除所得稅開支前溢利乃經扣除下列各項：

	(未經審核)	
	截至三月三十一日止三個月	
	二零一八年	二零一七年
	港元	港元
員工成本		
— 工資及薪金	<b>3,503,841</b>	3,220,893
— 短期非貨幣福利	<b>257,666</b>	265,665
— 界定供款計劃供款	<b>447,713</b>	293,301
物業、廠房及設備折舊	<b>2,827,280</b>	2,780,273
預付租賃付款攤銷	<b>406,566</b>	378,900
新加坡財產稅	<b>630,252</b>	599,954

## 5 所得稅開支

由於本集團於回顧期間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。已就在新加坡產生的估計應課稅溢利按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。

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。

回顧期間所得稅開支如下：

	(未經審核)	
	截至三月三十一日止三個月	
	二零一八年	二零一七年
	港元	港元
即期 — 新加坡企業所得稅		
— 回顧期間稅項	—	26,752



## 財務資料附註

### 6 股息

董事建議不派付截至二零一八年三月三十一日止三個月的季度股息（二零一七年：無）。

### 7 每股盈利

截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止三個月，本公司權益持有人應佔的每股基本及攤薄盈利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	
	二零一八年	二零一七年
	港元	港元
計算每股基本盈利所用之盈利	<b>10,362,616</b>	1,990,393
可換股債券利息開支	-	-
計算每股攤薄盈利所用之盈利	<b>10,362,616</b>	1,990,393

## 財務資料附註

(未經審核)

截至三月三十一日止三個月

二零一八年      二零一七年

股數                      股數

計算每股基本盈利所用之普通股加權平均數	<b>3,490,000,000</b>	3,490,000,000
攤薄潛在普通股對可換股債券的影響	<b>76,600,000</b>	76,600,000
計算每股攤薄盈利所用之普通股加權平均數	<b>3,566,600,000</b>	3,566,600,000

普通股乃按3,490,000,000股普通股(即截至二零一八年三月三十一日止三個月已發行股份數目)(二零一七年: 3,490,000,000股普通股)計算得出。

截至二零一八年及二零一七年三月三十一日止三個月, 每股攤薄盈利乃經假設本公司尚未行使之可換股債券獲轉換, 原因是有關轉換將導致每股盈利減少。

## 8 批准財務資料

董事會於二零一八年五月十五日批准及授權發佈該等財務資料。