

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)

截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度業績公告

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。

香港交易及結算所有限公司及聯交所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。

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

年度業績

董事會（「董事會」）欣然宣佈，本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核綜合年度業績連同截至二零一六年十二月三十一日止年度之比較經審核數字：

綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零一七年 港元	二零一六年 港元
收入	5	66,017,970	52,336,912
銷售成本		(17,420,382)	(18,945,416)
毛利		48,597,588	33,391,496
其他收益	6	769,277	1,787,551
銷售開支		(1,629,216)	(1,990,321)
行政開支		(35,096,206)	(33,410,151)
財務成本	7	(6,467,893)	(9,353,084)
投資物業公平值變動收益		2,137,386	20,649,800
衍生金融工具公平值收益		-	25,045
應佔一家聯營公司之業績		11,193,631	6,554,223
除所得稅開支前溢利	8	19,504,567	17,654,559
所得稅開支	9	(8,346,065)	(5,715,950)
年內溢利		11,158,502	11,938,609
將不會重新分類至損益的其他全面收入：			
重估物業之收益		4,625	1,861,599
有關重估物業收益之稅項開支		(786)	(316,472)
應佔一家聯營公司的其他全面收入		767,921	595,145
隨後可重新分類至損益的其他全面收入：			
換算外國業務的匯兌差額		12,718,921	(4,513,162)
年內其他全面收益（已扣除稅項）		13,490,681	(2,372,890)
年內全面收入總額		24,649,183	9,565,719
以下各方應佔溢利：			
本公司擁有人		11,047,089	10,675,733
非控股權益		111,413	1,262,876
		11,158,502	11,938,609
以下各方應佔全面收入總額：			
本公司擁有人		24,525,718	7,720,166
非控股權益		123,465	1,845,553
		24,649,183	9,565,719
每股盈利	10		
— 基本（每股港仙）		0.317	0.306
— 攤薄（每股港仙）		0.310	0.306

綜合財務狀況表

於二零一七年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零一七年 港元	二零一六年 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	270,592,920	194,697,115
投資物業	12	171,116,397	168,596,836
預付租賃付款		79,587,028	74,843,367
於一家聯營公司之權益	13	48,102,571	33,125,020
工程預付款	14	75,157,291	98,293,536
收購土地按金	15	5,839,482	5,825,446
分類為應收款項的不良債務資產	16	75,762,165	—
非流動資產總額		<u>726,157,854</u>	<u>575,381,320</u>
流動資產			
酒店存貨		140,863	95,653
分類為應收款項的不良債務資產	16	52,495,298	—
貿易及其他應收款項	17	5,489,845	4,046,785
應收一家聯營公司款項	13	22,458,524	—
現金及現金等價物		60,018,281	187,600,277
流動資產總額		<u>140,602,811</u>	<u>191,742,715</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	18	23,399,473	19,043,712
融資租賃承擔		201,514	175,524
應付附屬公司一名非控股股東款項		8,485,210	8,464,814
應付一家關聯公司款項		—	50,000,000
應付一名董事款項		119,154,366	7,707,457
計息銀行借款		83,983,124	73,425,196
稅項撥備		5,720,586	1,040,461
流動負債總額		<u>240,944,273</u>	<u>159,857,164</u>
流動(負債)／資產淨值		<u>(100,341,462)</u>	<u>31,885,551</u>
資產總值減流動負債		<u>625,816,392</u>	<u>607,266,871</u>

於十二月三十一日
 二零一七年 二零一六年
 港元 港元

非流動負債		
融資租賃承擔	86,913	264,319
計息銀行借款	110,653,438	123,273,608
遞延稅項負債	21,358,875	16,728,619
可換股債券	17,546,020	15,478,362
	<hr/>	<hr/>
非流動負債總額	149,645,246	155,744,908
	<hr/>	<hr/>
資產淨值	476,171,146	451,521,963
	<hr/>	<hr/>
權益		
股本	3,490,000	3,490,000
儲備	467,034,396	442,508,678
	<hr/>	<hr/>
	470,524,396	445,998,678
非控股權益	5,646,750	5,523,285
	<hr/>	<hr/>
權益總額	476,171,146	451,521,963
	<hr/>	<hr/>

綜合權益變動表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔									
	股本 港元	股份溢價 港元 (附註a)	酒店物業 重估儲備 港元 (附註b)	其他儲備 港元 (附註c)	換算儲備 港元 (附註d)	可換股 債券儲備 港元 (附註e)	保留盈利 港元	總計 港元	非控股權益 港元	權益總額 港元
於二零一六年一月一日	3,490,000	333,122,249	63,759,124	15	(25,714,718)	10,698,249	50,909,357	436,264,276	8,270,769	444,535,045
年內溢利	-	-	-	-	-	-	10,675,733	10,675,733	1,262,876	11,938,609
其他全面收入										
— 重估物業之收益	-	-	1,861,599	-	-	-	-	1,861,599	-	1,861,599
— 有關重估物業收益之稅項開支	-	-	(316,472)	-	-	-	-	(316,472)	-	(316,472)
— 應佔一家聯營公司其他全面收益	-	-	595,145	-	-	-	-	595,145	-	595,145
— 換算外國業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(4,596,547)	-	-	(4,596,547)	1,220,528	(3,376,019)
— 功能貨幣變動之影響	-	-	-	-	260,862	-	(760,154)	(499,292)	(637,851)	(1,137,143)
年內全面收入總額	-	-	2,140,272	-	(4,335,685)	-	9,915,579	7,720,166	1,845,553	9,565,719
收購附屬公司之額外權益	-	-	-	2,014,236	-	-	-	2,014,236	(4,593,037)	(2,578,801)
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	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
年內溢利	-	-	-	-	-	-	11,047,089	11,047,089	111,413	11,158,502
其他全面收入										
— 重估物業之收益	-	-	4,625	-	-	-	-	4,625	-	4,625
— 有關重估物業收益之稅項開支	-	-	(786)	-	-	-	-	(786)	-	(786)
— 應佔一家聯營公司其他全面收益	-	-	767,921	-	-	-	-	767,921	-	767,921
— 換算外國業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	12,706,869	-	-	12,706,869	12,052	12,718,921
年內全面收入總額	-	-	771,760	-	12,706,869	-	11,047,089	24,525,718	123,465	24,649,183
於二零一七年十二月三十一日	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

附註：

- 本集團之股份溢價賬指按溢價發行股份所產生之溢價。
- 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。
- 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的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。其他儲備亦產生自收購附屬公司之額外權益（指代價公平值與所收購之附屬公司額外權益應佔資產淨值賬面值之間的差額）。
- 匯兌儲備包括換算功能貨幣有別於本集團呈列貨幣的海外經營業務的財務報表時所產生的全部匯兌差額。
- 可換股債券儲備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。

綜合財務報表附註

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, 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。

本公司之普通股（「股份」）於聯交所GEM上市。

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司主要從事酒店所有權、酒店服務營運及物業投資業務。

綜合財務報表已於二零一八年三月二十九日獲本公司董事會批准及授權刊發。

2. 採納國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）

(a) 採納新訂／經修訂國際財務報告準則－於二零一七年一月一日生效

國際會計準則第7號之修訂本	披露計劃
國際會計準則第12號之修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產
國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進	國際財務報告準則第12號之修訂，披露於其他實體之權益

國際會計準則第7號之修訂本－披露計劃

有關修訂本引入額外披露事項，令財務報表使用者能評估因融資活動所造成之負債變動。

國際會計準則第12號之修訂本－就未變現虧損確認遞延稅項資產

有關修訂本涉及確認遞延稅項資產，並澄清一些必要的考慮因素，包括按公平值計量之債務工具的相關遞延稅項資產應如何入賬。

採納此等修訂本對本財務報表並無影響，因為澄清後的處理方式與本集團先前確認遞延稅項資產的方式一致。

國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進－國際財務報告準則第12號之修訂本，披露於其他實體之權益

根據年度改進過程頒佈之此等修訂本對現時並不明確之多項準則作出微細且並不急切之修訂。其中包括對國際會計準則第12號披露於其他實體之權益之修訂，以釐清國際財務報告準則第12號的披露規定（披露財務資料概要除外），亦適用於實體於根據國際財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售之其他實體或已終止經營業務之權益。

採納國際財務報告準則第12號之修訂本對本財務報表並無影響，因為後者的處理方式與本集團先前處理有關其於根據國際財務報告準則第5號分類為持作出售之其他實體或已終止經營業務之權益之披露之方式一致。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂國際財務報告準則

以下與本集團財務報表潛在相關之新訂／經修訂國際財務報告準則已經頒佈但尚未生效，本集團並未提早採納。本集團目前擬於有關準則生效當日應用該等變動。

國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進 二零一四年至二零一六年週期之年度改進	國際財務報告準則第1號之修訂本， 首次採納香港財務報告準則 ¹ 國際港會計準則第28號之修訂本， 於聯營公司及合營企業之投資 ¹ 以股份為基礎之支付交易之分類及計量 ¹ 金融工具 ¹ 來自客戶合約之收入 ¹ 客戶合約收入之澄清（香港財務報告準則第15號之澄清） ¹ 轉撥投資物業 ¹ 外幣交易及預付代價 ¹ 負值補償之預付特點 ² 租賃 ² 所得稅處理之不確定性 ² 投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注入 ³
國際財務報告準則第2號之修訂本 國際財務報告準則第9號 國際財務報告準則第15號 國際財務報告準則第15號之修訂本	
國際會計準則第40號之修訂本 國際財務報告詮釋委員會－詮釋第22號 國際財務報告準則第9號之修訂本 國際財務報告準則第16號 國際財務報告詮釋委員會－詮釋第23號 國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號之修訂本	

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 該等修訂本原擬於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效。該生效日期現已被延後／解除，惟仍可繼續申請提早應用該等修訂

國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進－國際財務報告準則第1號之修訂本，首次採納國際財務報告準則

根據年度改進過程頒佈之此等修訂本對現時並不清晰之多項準則作出細微且並不急切之修訂，其中包括對國際財務報告準則第1號首次採納國際財務報告準則之修訂，當中刪去與已結束因而不再適用之會計期間有關的過渡條文豁免。

國際財務報告準則二零一四年至二零一六年週期之年度改進－國際會計準則第28號之修訂本，於聯營公司及合營企業之投資

根據年度改進過程頒佈之此等修訂對現時並不清晰之多項準則作出細微且並不急切之修訂，其中包括對國際會計準則第28號於聯營公司及合營企業投資之修訂，當中澄清風險資本機構可在選擇按公平值計量其聯營公司或合營企業時，選擇對每間聯營公司或合營企業獨立作出。

國際財務報告準則第2號之修訂本－以股份為基礎之支付交易之分類與計量

有關修訂本規定歸屬及非歸屬條件對以現金結算以股份為基礎之支付計量之影響之會計處理；預扣稅責任具有淨額結算特徵之以股份為基礎之支付交易；及交易類別由現金結算變更為權益結算之以股份為基礎之支付條款及條件之修訂。

國際財務報告準則第9號－金融工具

國際財務報告準則第9號引入有關金融資產分類及計量之新要求。按業務模式持有而目的為收取合約現金流之債務工具（業務模式測試）以及具產生現金流之合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息之債務工具（合約現金流特徵測試），一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式之目的為持有及收取合約現金流以及出售金融資產，則符合合約現金流特徵測試之債務工具按公平值計入其他全面收益計量。實體可於初步確認時作出不可撤銷之選擇，以按公平值計入其他全面收益計量並非持作買賣之股本工具。所有其他債務及股本工具按公平值計入損益。

國際財務報告準則第9號就並非按公平值計入損益之所有金融工具納入新的預期虧損減值模式（取代國際會計準則第39號之已產生虧損模式）以及新的一般對沖會計規定，以讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

國際財務報告準則第9號遵照國際會計準則第39號項下金融負債之確認、分類及計量規定，惟指定按公平值計入損益之金融負債除外，而負債信貸風險變動引致之公平值變動金額於其他全面收益確認，除非會產生或擴大會計錯配風險則作別論。此外，國際財務報告準則第9號保留國際會計準則第39號終止確認金融資產及金融負債之規定。

董事預計，就應收款項之減值評估而言，日後應用國際財務報告準則第9號或會對本集團金融資產所呈報之金額造成影響，導致可能根據按預期虧損模式提前就本集團按攤銷成本計量的金融資產確認信貸虧損。然而，在董事完成詳細審閱之前，提供有關影響之合理估計並不切實際。除上述者外，根據對本集團於二零一七年十二月三十一日的金融工具的分析，董事預期日後採納國際財務報告準則第9號將不會對就本集團金融資產及金融負債所呈報之金額造成任何其他重大影響。

國際財務報告準則第15號 – 來自客戶合約之收入

有關新訂準則設立單一收益確認框架。框架之主要原則為實體應確認收益，以說明實體按反映交換商品及服務預期所得代價之金額向客戶轉讓所承諾商品或服務。國際財務報告準則第15號取代現有收益確認指引，包括國際會計準則第18號收益、國際會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

國際財務報告準則第15號規定確認收益所應用之五個步驟：

- 步驟1： 識別與客戶所訂立之合約
- 步驟2： 識別合約之履約責任
- 步驟3： 釐定交易價格
- 步驟4： 分配交易價格至各履約責任
- 步驟5： 於履行各履約責任後確認收益

國際財務報告準則第15號包括對與可能改變目前根據國際財務報告準則之做法之特定收益相關事宜之特定指引。有關準則亦顯著加強有關收益之定性及定量披露。

根據當前的業務模式，董事並不預期採納國際財務報告準則第15號將對本集團日後財務報表所呈報之金額造成任何重大影響。然而，一旦採納國際財務報告準則第15號，將會有額外的定性及定量披露。

國際財務報告準則第15號之修訂本 – 來自客戶合約之收入

國際財務報告準則第15號之修訂本包括對履約義務的辨別；委託人與代理人的應用；知識產權許可；及過渡要求作出澄清。

國際會計準則第40號之修訂，投資物業 – 轉撥投資物業

該修訂本澄清投資物業的轉入及轉出均必須存在用途改變，並就作出有關釐定提供指引。該澄清列明倘物業符合或不再符合投資物業之定義及有證據證明用途改變，則出現用途改變。

該修訂本亦將該準則中的憑證清單重新定性為非詳盡清單，因此，其他形式的憑證亦可證明轉撥。

國際財務報告詮釋委員會 – 詮釋第22號 – 外幣交易及預付代價

該詮釋就如何為釐定用於涉及以外幣支付或收取預付代價的交易的匯率而釐定交易日期，以及如何確認非貨幣資產或非貨幣負債提供指引。該詮釋明確指出，釐定首次確認相關資產、開支或收益（或當中部分）所使用之匯率之交易日期為實體首次確認支付或收取預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日。

國際財務報告準則第9號之修訂 – 負補償之預付特點

該修訂本澄清在符合特別條件下，附帶負補償的可預付金融資產可按攤銷成本或以公平值計入其他全面收益之方式計量，以非以公平值計入損益之方式計量。

國際財務報告準則第16號 – 租賃

國際財務報告準則第16號將於生效之日起取代國際會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。國際財務報告準則第16號將引入單一承租人會計處理模式，並要求承租人對所有超過12個月租期之資產及負債（低值資產除外）進行確認。國際財務報告準則第16號還特別要求承租人對使用相關租賃資產的使用權資產及支付租賃費用責任的租賃負債進行確認。因此，承租人還將對使用權資產的折舊及租賃負債的利息進行確認，並將租賃負債的現金還款分類至本金部分和利息部分，並將其列示於現金流量表中。此外，使用權資產和租賃負債以現值進行初步計量，包括對不可撤銷租賃付款和對非固定期限租約付款（若承租人合理確定行使選擇權延續租約，或行使選擇權終止租約）。該會計處理與承租人就租賃採用的會計方法有明顯差異，承租人採用的會計處理方法通用於根據原準則（即國際會計準則第17號）分類為經營租賃的租賃。

根據國際會計準則第17號，本集團已就融資租賃安排（本集團為承租人）的預付租賃付款確認資產及相關融資租賃負債。應用國際財務報告準則第16號將視乎本集團單獨或於倘擁有資產時將呈列的相應有關資產的同一項目內呈列使用權資產而可能導致該等資產的分類發生潛在變動。

就出租人會計處理而言，國際財務報告準則第16號實質上繼承了國際會計準則第17號的出租人會計規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並以不同方式將該兩類租賃入賬。此外，國際財務報告準則第16號要求更詳盡的披露。

如綜合財務報表所載，於二零一七年十二月三十一日，本集團就租賃物業的經營租賃承擔總額為1,570,657港元。採納國際財務報告準則第16號後，董事預期，就年期超過十二個月的租賃物業的承擔日後將須在本集團財務報表中確認為使用權資產及租賃負債，而董事預期，採納國際財務報告準則第16號相較於現時的會計政策將不會對本集團業績造成重大影響。此外，本集團目前將於二零一七年十二月三十一日已支付的可退還租賃按金視為國際會計準則第17號適用的租賃下的權利及義務。根據國際財務報告準則第16號下租賃款項的定義，有關按金並非與相關資產使用權有關的款項，因此，該等按金的賬面值可能會調整為攤銷成本，有關調整被視為額外租賃款項。對已支付的可退還租賃按金作出的調整將計入使用權利資產的賬面值中，而對已收取的可退還租賃按金作出的調整則被視為預付租賃款項。此外，應用新規定可能導致計量、呈列及披露會出現如上所述的變動。

國際財務報告詮釋委員會 – 詮釋第23號 – 所得稅處理之不確定性

該詮釋透過就如何反映所得稅會計處理涉及之不確定性因素之影響提供指引，為國際會計準則第12號所得稅的規定提供支持。

根據該詮釋，實體須釐定分開或集中考慮各項不確定稅項處理，以更佳預測不確定性因素的解決方法。實體亦須假設稅務機關將會查驗其有權檢討的金額，並在作出上述查驗時全面知悉所有相關資料。如實體釐定稅務機關可能會接受一項不確定稅項處理，則實體應按與其稅務申報相同的方式計量即期及遞延稅項。倘實體釐定稅務機關不可能會接受一項不確定稅項處理，則採用「最可能金額」或「預期值」兩個方法中能更佳預測不確定性因素解決方式的方法來反映釐定稅項涉及的不確定性因素。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂本 – 投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資

該等修訂本澄清實體向其聯營公司或合營企業出售或注入資產時，將予確認之收益或虧損程度。當交易涉及一項業務，則須確認全數收益或虧損。反之，當交易涉及不構成一項業務之資產，則僅須就不相關投資者於合營企業或聯營公司之權益確認收益或虧損。

本集團仍未總結出該等新頒佈準則是否將導致本集團之會計政策及財務報表產生重大變動。

董事預期，應用該等新準則將不會對本集團財務報表產生重大影響。

3. 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據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」）編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司GEM上市規則之適用披露規定。

(b) 計量基準及持續經營假設

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製，惟投資物業、酒店樓宇及金融工具除外，其以公平值計量。本公司各附屬公司的財務報表所載項目使用該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量。

於報告期末，本公司流動負債超出其流動資產100,341,462港元。基於(a)本集團對延長現有貸款約52.3百萬港元的申請將獲批並延長十二個月以上充滿信心。由於本集團繼續履行融資提取相關契諾，故董事認為銀行未來將不太可能會行使酌情權，要求自二零一七年十二月三十一日起未來十二個月內償還貸款；(b)董事及附屬公司非控股股東將不會要求本集團償還未償還金額分別約119.2百萬港元及8.5百萬港元，直至本集團有償還能力為止；(c)自二零一七年十二月三十一日起未來十二個月本集團之營運將產生充足現金流量；及(d)於二零一七年十二月三十一日，本集團已獲融資最高約63.4百萬港元，因此董事信納本集團將能應付其於二零一七年十二月三十一日之後十二個月到期的財務責任，故綜合財務報表已按持續基準編製。

本集團已開始與相關銀行磋商於年末前重續其現有銀行借款。本集團其後於該等綜合財務報表批核日期前與銀行簽訂一份具約束力的新書面銀行融資函件。該新銀行融資已獲重續，而可動用融資已增加25百萬新加坡元（相等於約146百萬港元）。

因此，董事認為，在無不可預見情況下，儘管本集團有流動負債淨值狀況，但本集團將有充足財務資源撥付自報告日期起計未來十二個月的營運資金需求，且按持續經營基準編製截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務報表屬恰當。

(c) 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。

(d) 附屬公司功能貨幣之變動

印尼附屬公司將其功能貨幣由新加坡元（「新加坡元」）變更為印尼盾（「印尼盾」），自二零一六年一月一日起生效，以反映相關交易之目前及未來經濟實質情況及該等附屬公司之狀況。由於租金收入合約屆滿，就經營活動而言，印尼盾對該等附屬公司之影響日益加大，此乃促使變更功能貨幣。於過往年度，附屬公司與其客戶之交易以新加坡元計值。

功能貨幣變更為印尼盾之影響未來適用於簡明綜合財務報表。於二零一六年一月一日，本集團按照匯率將所有項目換算為新的功能貨幣。

4. 經營分部資料

管理層按主要經營決策者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。由於本集團於日本收購了酒店樓宇及於中華人民共和國（「中國」）購買了不良債務資產，故中國及日本的經營已包括在內。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。集中管理費用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
	新加坡 港元	印尼 港元	日本 港元	中國 港元	
截至二零一七年 十二月三十一日止年度					
外部收入	<u>48,847,168</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,170,802</u>	<u>66,017,970</u>
分部溢利	<u>2,271,235</u>	<u>1,814,181</u>	<u>(2,840,502)</u>	<u>15,958,959</u>	<u>17,203,873</u>
公司收入 — 其他					685
集中管理費用					(8,823,622)
公司融資成本					(70,000)
應佔一家聯營公司業績					<u>11,193,631</u>
除所得稅開支前溢利					<u>19,504,567</u>

	酒店業務經營			不良債務 資產管理	總計 港元
	新加坡 港元	印尼 港元	日本 港元	中國 港元	
截至二零一六年 十二月三十一日止年度					
外部收入	<u>52,336,912</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>52,336,912</u>
分部溢利	<u>848,304</u>	<u>20,461,099</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,309,403</u>
公司收入 — 其他					845,180
集中管理費用					(11,079,292)
衍生金融工具公平值收益					25,045
應佔一家聯營公司業績					<u>6,554,223</u>
除所得稅開支前溢利					<u>17,654,559</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)，包括其他收入、公司融資成本、衍生金融工具公平值收益、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、公司員工成本及租金開支。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。

分部資產

除於一家聯營公司之投資、法律及專業費預付款、公司之物業、廠房及設備及現金及現金等價物外，所有資產均分配至可呈報分部。

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
酒店業務經營		
新加坡	273,772,128	263,287,482
印尼	291,616,753	281,972,355
日本	40,207,191	—
不良債務資產管理		
中國	150,756,580	—
分部資產總額	756,352,652	545,259,837
未分配	110,408,013	221,864,198
綜合資產	<u>866,760,665</u>	<u>767,124,035</u>

分部負債

除企業開支之應計費用、應付一家關聯公司款項、應付一名董事款項及可換股債券外，所有負債均分配至可呈報分部。

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
酒店業務經營		
新加坡	224,187,195	222,471,701
印尼	16,273,567	15,707,388
日本	2,032,635	—
不良債務資產管理		
中國	8,047,411	—
分部負債總額	250,540,808	238,179,089
未分配	140,048,711	77,422,983
綜合負債	<u>390,589,519</u>	<u>315,602,072</u>

其他分部資料

計量分部溢利或分部資產時計入的金額：

	酒店業務經營			不良債務 資產管理	未分配 港元	總額 港元
	新加坡 港元	印尼 港元	日本 港元	中國 港元		
截至二零一七年 十二月三十一日止年度						
添置物業、廠房及設備	377,255	30,658,724	39,289,875	18,446	-	70,344,300
物業、廠房及設備折舊	(11,025,058)	-	-	(1,384)	(101,225)	(11,127,667)
預付租賃付款攤銷	(1,439,424)	(115,456)	-	-	-	(1,554,880)
投資物業公平值變動收益	-	2,137,386	-	-	-	2,137,386
利息收入	6,370	33,052	12	-	2	39,436
利息開支	(6,397,893)	-	-	-	(70,000)	(6,467,893)

計量分部業績或分部資產時計入的金額：

	酒店業務經營			不良債務 資產管理	未分配 港元	總額 港元
	新加坡 港元	印尼 港元	日本 港元	中國 港元		
截至二零一六年 十二月三十一日止年度						
添置物業、廠房及設備	12,474,375	3,856,657	-	-	-	16,331,032
添置投資物業	-	11,037,554	-	-	-	11,037,554
預付租賃付款增加	-	5,481,732	-	-	-	5,481,732
物業、廠房及設備折舊	(11,168,210)	-	-	-	(101,225)	(11,269,435)
預付租賃付款攤銷	(1,436,369)	-	-	-	-	(1,436,369)
投資物業公平值變動收益	-	20,649,800	-	-	-	20,649,800
利息收入	-	1,092	-	-	792,906	793,998
利息開支	(7,868,125)	-	-	-	(1,484,959)	(9,353,084)

(b) 地區資料

本集團的收益源自位於新加坡及中國的業務活動。下表為本集團的非流動資產的分析。

	非流動資產	
	於十二月三十一日	
	二零一七年 港元	二零一六年 港元
酒店業務經營		
新加坡	271,140,218	259,933,673
印尼	291,616,753	281,972,353
日本	39,269,324	—
不良債務資產管理		
中國	75,779,939	—
未分配	48,351,620	33,475,294
	726,157,854	575,381,320

(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%的收益。

5. 收入

本集團的收入分析主要指酒店經營的收入及不良債務資產總額。收入分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 港元	二零一六年 港元
酒店客房	40,711,072	43,729,287
餐飲	1,387,712	1,297,629
酒店物業的租金收入	5,645,916	6,228,176
分類為應收款項的不良債務資產收益	17,170,802	—
其他(附註)	1,102,468	1,081,820
	66,017,970	52,336,912

附註： 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

其他收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 港元	二零一六年 港元
政府補助 (附註)	155,477	779,235
來自銀行存款的利息收入	39,436	793,998
其他	574,364	214,318
	<u>769,277</u>	<u>1,787,551</u>

附註：政府補助指年內分別自新加坡政府及新加坡國內稅務局收取的特別就業補貼及生產及創新津貼。該等補貼概無附帶任何未達成的條件或或然事項。

7. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 港元	二零一六年 港元
銀行借款的利息 (附註a)	5,719,330	7,108,931
銀行透支利息	965,616	743,687
關聯方之貸款利息	70,000	285,000
融資租賃利息	19,329	15,507
可換股債券	2,070,186	1,827,092
	<u>8,844,461</u>	<u>9,980,217</u>
非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額	8,844,461	9,980,217
減：資本化金額 (附註b)	(2,376,568)	(627,133)
	<u>6,467,893</u>	<u>9,353,084</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。
- 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3.49%的資本化率計算。

8. 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項目：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 港元	二零一六年 港元
員工成本（不包括董事酬金）		
工資及薪金	12,032,016	11,237,535
短期非貨幣福利	1,133,596	944,523
界定供款計劃供款	1,829,635	1,743,598
	<u>14,995,247</u>	<u>13,925,656</u>
物業、廠房及設備折舊（計入行政開支）		
— 自有	10,932,313	11,181,228
— 根據融資租賃持有	195,354	88,207
	<u>11,127,667</u>	<u>11,269,435</u>
預付租賃付款攤銷（計入行政開支）	1,554,880	1,436,369
核數師酬金	980,000	870,000
已撇銷壞賬	11,638	27,029
法律及專業費用	5,226,897	5,827,306
新加坡物業稅	2,360,963	2,461,558
	<u>11,127,667</u>	<u>11,269,435</u>

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（二零一六年：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%（二零一六年：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（二零一六年：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。

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23%。由於本集團於截至二零一七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	
	二零一七年 港元	二零一六年 港元
即期－新加坡企業所得稅		
－年內稅項	(2,314,983)	(575,822)
－過往年度(撥備不足)／超額撥備	(619,382)	22,322
即期－中國企業所得稅		
－年內稅項	(1,810,989)	—
	(4,745,354)	(553,500)
遞延稅項		
－本年度	(3,600,711)	(5,162,450)
所得稅開支總額	<u>(8,346,065)</u>	<u>(5,715,950)</u>

因未來溢利流的可預測性，故並未就未使用稅項虧損2,833,500港元(二零一六年：11,119,495港元)確認遞延稅項。未使用稅項虧損可無限期結轉。

10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按以下數據計算得出：

	二零一七年 港元	二零一六年 港元
盈利		
計算每股基本盈利所用之盈利	11,047,089	10,675,733
可換股債券的利息開支	—	不適用
計算每股攤薄盈利所有之盈利	<u>11,047,089</u>	<u>10,675,733</u>
股份數目		
計算每股基本盈利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	76,600,000	不適用
計算每股攤薄盈利所用之普通股加權平均數	<u>3,566,600,000</u>	<u>3,490,000,000</u>

普通股乃按3,490,000,000股普通股(即截至二零一七年十二月三十一日止年度已發行股份數目)(二零一六年：3,490,000,000股普通股)計算得出。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，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，原因是有關轉換會導致每股盈利減少(二零一六年：每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，因計算每股攤薄盈利並無假設本公司尚未行使之可換股債券獲轉換，原因是假設轉換會導致每股盈利增加。)

11. 股息

董事建議不派付截至二零一七年十二月三十一日止年度的末期股息（二零一六年：無）。

12. 物業、廠房及設備與投資物業變動

截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團收購物業、廠房及設備達70,344,300港元（二零一六年：16,331,032港元）。

於二零一七年十二月三十一日，在建工程包括有關建設度假村及設施之所有成本，累計成本將於完成後轉移至適用物業、廠房及設備。

於二零一七年十二月三十一日，艾華迪評估諮詢有限公司（「艾華迪」）（為合資格專業估值師，與本集團並無關連，持有認可及相關專業資格，具有近期對被估物業、廠房及設備之地點及類別進行估值之經驗）對本集團之樓宇進行估值。4,625港元之重估盈餘（二零一六年：1,861,599港元）於扣除適用的遞延所得稅786港元（二零一六年：316,472港元）後，計入酒店物業重估儲備之金額約為3,839港元（二零一六年：1,545,127港元）。倘樓宇並無接受重估，則於二零一七年十二月三十一日按歷史成本值計入綜合財務報表之金額為52,474,488港元（二零一六年：49,053,770港元）。

本集團的投資物業僅包括位於印尼民丹島的土地，該等土地按中期租約持有，目前尚未釐定未來用途。投資物業之估值由艾華迪於二零一七年十二月三十一日及二零一六年十二月三十一日進行。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團自收購土地按金轉出11,037,554港元至投資物業及自投資物業轉出5,481,732港元）至預付租賃款項。於截至二零一七年十二月三十一日止年度內並無公平值變動收益2,137,386港元（二零一六年：20,649,800港元）及其適用遞延稅項534,347港元（二零一六年：5,162,450港元）已就投資物業於綜合全面收益表中確認。

13. 於一家聯營公司的投資

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港元	二零一六年 港元
應佔一家聯營公司資產淨值	43,214,726	28,579,386
商譽	4,887,845	4,545,634
	48,102,571	33,125,020
應收一家聯營公司款項 (附註)	22,458,524	—

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。

14. 預付工程付款

於二零一七年及二零一六年十二月三十一日，預付工程付款與印尼民丹島發展相關的工程合約預付款項有關。

15. 收購土地的按金

該款項指根據買賣協議就收購位於印尼民丹島的土地向獨立第三方支付之代價。

16. 分類為應收款項的不良債務資產

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港元	二零一六年 港元
即期	52,495,298	—
非即期	75,762,165	—
	<u>128,257,463</u>	<u>—</u>

於二零一七年四月二十五日，本公司全資附屬公司與本集團聯繫人珠海市康明德企業管理服務有限公司（「康明德」）訂立債務轉讓協議，據此，康明德有條件同意轉讓而全資附屬公司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125,555,116港元）。是項交易已於二零一七年九月二十九日完成。

分類為應收款項的不良債務資產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的估計年內將估計未來現金收入準確折現的利率。

17. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港元	二零一六年 港元
貿易應收款項 (附註)	1,489,490	1,988,722
預付款項	2,850,539	866,552
按金	950,893	877,283
其他應收款項	198,923	314,228
	<u>5,489,845</u>	<u>4,046,785</u>

附註：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	
	二零一七年 港元	二零一六年 港元
即日至30日	968,277	1,438,468
31日至60日	419,901	414,600
61日至90日	22,179	47,698
超過90日	79,133	87,956
	<u>1,489,490</u>	<u>1,988,722</u>

18. 貿易及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零一七年 港元	二零一六年 港元
貿易應付款項 (附註)	1,393,580	1,029,509
預收款項	6,223,815	59,583
應計費用及其他應付款項	8,382,900	5,754,033
應付工程款項	7,399,178	12,200,587
	<u>23,399,473</u>	<u>19,043,712</u>

附註：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	
	二零一七年 港元	二零一六年 港元
即日至30日	1,088,749	834,359
31日至60日	38,170	4,931
超過90日	266,661	190,219
	<u>1,393,580</u>	<u>1,029,509</u>

管理層討論及分析

於截至二零一七年十二月三十一日止年度（「本年度」），本公司繼續關注新加坡華星酒店的運營並制定民丹資產（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

於本年度，本集團錄得溢利約11.2百萬港元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度輕微減少約700,000港元或5.9%。雖然應佔一家聯營公司的業績及出售不良債務資產的收益為本集團業績帶來理想貢獻，惟其影響因本年度內投資物業的公平值增幅下降而抵銷。

本公司擁有人應佔溢利為約11百萬港元（二零一六年：約10.7百萬港元）。每股基本盈利為約0.32港仙（二零一六年：約0.31港仙）。董事會並不建議就本年度派發任何股息（二零一六年：無）。

業務回顧

本集團於新加坡開始經營酒店業務，而華星酒店於二零零七年開業。除開展不良債務資產管理業務之外，本年度內之業務並無重大變動。經營華星酒店一直是且預期繼續是主營業務。

酒店經營

於本年度，客房收入為約40.7百萬港元（二零一六年：約43.7百萬港元），佔本集團總收入約61.7%（二零一六年：約83.6%）。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。

下表載列所示年度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：

	二零一七年	二零一六年
總可出租客房晚數	100,010	100,284
入住率	63.9%	69.6%
平均房租 (港元)	587.6	570.1
平均可出租客房收入 (港元)	370.6	436.1

於本年度，餐飲收入為約1.4百萬港元（二零一六年：約1.3百萬港元），佔總收入的2.1%（二零一六年：2.5%）。餐飲收入為華星酒店的客房服務及會議廳餐飲銷售的收入。

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。於本年度，來自酒店租戶的租金收入為約5.6百萬港元（二零一六年：約6.2百萬港元），佔總收入約8.5%（二零一六年：約11.9%）。

於本年度內，其他收益主要包括來自酒店賓客的雜項收入約570,000港元（二零一六年：其他收益主要包括新加坡政府補助約780,000港元及利息收入約790,000港元）。

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）。於本年度內，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

於二零一七年四月二十五日，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」）與本集團的聯繫人康明德（「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125.6百萬元）。是項轉讓已於二零一七年九月二十九日完成。

於本年度內，來自不良債務資產的收益為17.2百萬元。

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。於二零一七年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨值約100.3百萬元（二零一六年：流動資產淨值約31.9百萬元），包括現金及現金等價物約60百萬元（二零一六年：約187.6百萬元）及計息銀行借款約84百萬元（二零一六年：約73.4百萬元）。於本年度內，本集團已與相關銀行磋商重續其現有銀行借款。本集團其後於二零一八年一月與銀行簽訂一份具約束力的新書面銀行融資函件。該新銀行融資已獲重續，而新增可動用融資為25百萬元新加坡元（相等於約146百萬元）。詳情請參閱綜合財務報表附註3b。董事將管理本集團的資本，並深信本集團將具備足夠財務資源以撥付其營運資金所需。

於二零一七年十二月三十一日，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44.6%（二零一六年：47.0%）。

於本年度內並無可換股債券獲購買、註銷、轉換或贖回。因此，可換股債券之未償還本金額仍為約25.3百萬元（二零一六年：約25.3百萬元），到期日為二零二零年十一月三十日。

於二零一七年十二月三十一日，發行可換股債券之所得款項合計總額約253百萬港元（誠如本公司日期為二零一五年十一月六日之通函（「通函」）所披露），本集團已動用約2.8百萬港元用作因發行可換股債券而產生的專業及其他相關開支，約107.5百萬港元用作支付民丹資產之預付款，及約134.2百萬港元用作結算收購一家聯營公司、一家日本酒店及不良債務資產的部分代價。餘下所得款項淨額約8.5百萬港元尚未動用，所得款項淨額誠如通函所披露擬用作民丹資產開發及潛在的收購活動。

重大投資

於本年度內，本集團並無收購或持有任何重大投資（二零一六年：無）。

重大收購及出售

於本年度內，本集團進行以下重大收購：

- a. 於二零一七年四月二十五日，受讓人與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轉讓人於二零一六年十月九日的拍賣會上中標的19宗不履約債務（「應收債務」）及有關應收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。詳情請參閱本公司日期為二零一七年四月二十五日之公告。是項交易已於二零一七年九月完成。
- b. 於二零一七年十月十一日，本公司間接全資附屬公司星動控股有限公司（「星動」）與畢景駿先生（「畢先生」）訂立無法律約束力諒解備忘錄（「諒解備忘錄」），據此畢先生擬出售及星動擬收購康明德不多於40%的股本權益。詳情請參閱本公司日期為二零一七年十月十一日之公告。是項交易正進行盡職審查過程。
- c. 於二零一七年十二月二十七日，本公司的關連人士Tjiagus Thamrin先生（「Thamrin先生」）及其他十一名賣家（即Tri Noviardhi Thamrin、Tasmiami、Agus Setiawan、Lely Thamrin、Konry Thamrin、Ira Karmila Thamrin、Verdy Veriady Thamrin、Tarwie Thamrin、Siti Maryam Mucti、Tjiagus Thamrin及PT Bintan Agro Wisata Permai（統稱「賣方集團」）與本公司直接全資附屬公司Golden Gate Investments Limited（「Golden Gate」）訂立有條件買賣協議，據此Golden Gate有條件同意收購而賣方集團有條件同意出售建於民丹島雅閣海灘度假村的土地、樓宇以及傢俬及機械設備（統稱「該等資產」），總代價為29,000,000新加坡元。詳情請參閱本公司日期為二零一七年十二月二十七日之公告。是項交易仍在進行盡職審查過程。

或然負債

於二零一七年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債（二零一六年：無）。

僱員及薪酬政策

於二零一七年十二月三十一日，本集團聘有總共50名僱員（二零一六年：總共52名）。本年度的員工成本總額（不包括董事酬金）為約15.0百萬港元（二零一六年：約13.9百萬港元）。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。於二零一七年十二月三十一日，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、日本及中華人民共和國（「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。

集團資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，本集團位於新加坡賬面淨值合共約187.5百萬港元（二零一六年：約180.1百萬港元）的若干物業已用作銀行融資的抵押。

分部資料

於本年度內，本集團根據地區位置有四個可呈報分部，即新加坡、印尼、日本及中國。

股息

董事不建議派發本年度的任何股息（二零一六年：無）。

配售所得款項用途

本公司股份於二零一四年七月七日在GEM上市後，本集團配售（定義見招股章程）所得款項淨額為約97.1百萬港元。

根據本公司日期為二零一五年六月十六日及二零一五年六月三十日有關重新分配所得款項及改變其用途之公告，董事會已議決將配售所得款項重新分配，並將款項改為用於支付民丹發展計劃（定義見招股章程）之實施成本，以及撥作本集團之營運資金及一般公司用途。

配售所得款項約97.1百萬港元之用途概述如下：

	擬用金額 港元 (百萬)	截至 二零一六年 十二月 三十一日 之擬用金額 港元 (百萬)	截至 二零一七年 十二月 三十一日 之已動用 之實際 概約金額 港元 (百萬)
透過進行整體翻新的方式提高及 升級華星酒店的業績及質素	22.8	22.8	22.8
制定民丹資產的未來發展總體規劃以及 根據總體發展規劃的第一階段 初步計劃建設濱海度假村	51.3	51.3	8.4
在東南亞國家發掘及尋求在酒店管理及 特許經營業務方面多元化業務的機會	6.0	6.0	6.0
	<u>80.1</u>	<u>80.1</u>	<u>37.2</u>

董事計劃使用餘下所得款項淨額約17.0百萬港元作營運資金及其他一般公司用途。於二零一七年十二月三十一日，約10.8百萬港元已動用作營運資金及其他一般公司用途。

董事將持續評估本集團業務目標，且或會隨市場狀況變化變動或更改計劃，以實現本集團業務可持續增長。

所有未動用結餘已存置於新加坡及香港的持牌銀行。

業務策略與實際業務發展之比較

全面翻新華星酒店提升表現及提高質素

翻新工程已於本年度內竣工。翻新成本總額為65.0百萬港元。

部署民丹資產的未來總體發展規劃

民丹土地開發已於本年度內訂立建築合約後展開。

在東南亞國家發掘及尋求在酒店管理及特許經營業務方面多元化業務的機會

本集團正於東南亞國家尋求酒店管理及特許經營業務之機遇。

進一步增強我們的銷售及市場推廣力度

華星酒店已設立銷售及市場推廣團隊以向潛在賓客推廣其品牌。例如，華星酒店已加入部份著名的旅行社網上平台，於互聯網上銷售其客房。旅遊人士只要輸入關鍵字便能輕易搜出華星酒店。此舉有助提升華星酒店之聲譽及推廣客房銷售。

持續物色地盤及／或尋求收購機會，以擴展我們於東南亞國家的酒店業務

於二零一五年十二月三十日，PT Hang Huo International (「合營公司」) (作為買方) 與Tjiagus Thamrin、Siti Maryam Mucti、Verdy Veriady Thamrin、Ira Karmila Tharmin、Yeo Bing Hong、Pretty Ariestawati、Novita、Tri Noviardhi Thamrin及Agus Setiawan (作為賣方) 訂立一份收購協議，據此，合營公司有條件地同意以代價2百萬新加坡元向賣方購買10幅位於印尼民丹Gunung Kijang區Gunung Kijang村之土地。本集團已根據Tjiagus Thamrin先生與本集團於二零一五年一月訂立之不具法律約束力之諒解備忘錄，以現金方式向賣方提名之獨立代表支付總額2百萬新加坡元(相等於約11百萬港元)，以本集團內部資源撥付之可予退還誠意金，以推進該項收購之進一步協商。是項收購預期於二零一八年全面完成。

於二零一六年，本集團就收購位於印尼民丹之土地訂立買賣協議，代價約99億印尼盾(相等於約5.8百萬港元)。是項收購預期於二零一八年完成。

於二零一七年十二月二十七日，賣方集團與Golden Gate訂立有條件買賣協議，據此Golden Gate有條件同意收購而賣方集團有條件同意出售建於民丹島雅閣海灘度假村的土地、樓宇以及傢俬及機械設備，總代價為29百萬新加坡元(相等於約168.4百萬港元)。是項收購仍在進行盡職審查過程。

除上文所披露者外，本集團仍將持續尋求收購機會，以擴展我們於東南亞國家之酒店業務。

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之經濟快速增長。本集團將進一步物色潛在收購機會以最大化股東價值。

其他資料

股東週年大會（「股東週年大會」）

本公司將於二零一八年五月二十五日（星期五）中午十二時正舉行二零一七年度股東週年大會，股東週年大會通告將於適當時候發佈並寄發予本公司股東。

暫停辦理股東登記

為釐定股東出席股東週年大會及於會上投票之權利，本公司將於二零一八年五月二十一日（星期一）至二零一八年五月二十五日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記，期間不辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會，所有過戶文件連同相關股票，須於二零一八年五月十八日（星期五）下午四時三十分前遞交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以便辦理登記手續。

審核委員會

本集團設有審核委員會（「審核委員會」），其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監控系統、提名及監察外聘核數師以及向董事提供建議及意見。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財務報表。

外聘核數師之工作範圍

初步公告所載有關本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合全面收益表及其相關附註之財務數據，已經由本集團之核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司與本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所載之數額核對一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則進行之核證工作，因此香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就初步公告提供任何保證。

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。

董事於本公司股份及相關股份的權益

於二零一七年十二月三十一日，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	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（附註）	1,900,000,000	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 相聯法團的 股份數目	持倉	於 相聯法團的 概約持股 百分比
顏奕先生	實益擁有人	500	好倉	50%
顏奕萍女士	實益擁有人	250	好倉	25%
拿督蕭柏濤	配偶權益 (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，於二零一七年十二月三十一日，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5.45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

於二零一七年十二月三十一日，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：

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。
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
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。

除上文所披露者外，於二零一七年十二月三十一日，董事知悉概無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，或直接或間接持有於所有情況下附帶權利可於本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上之權益。

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，於二零一七年十二月三十一日，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任何權益及／或淡倉，及須記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的任何權益及／或淡倉。

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，二零一八年三月二十九日

於本公告日期，執行董事為顏奕先生、拿督蕭柏濤及陳長征先生；非執行董事為顏奕萍女士、陳國鋼先生和封曉瑛女士；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。

本公告之資料乃遵照香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本公告共同及個別地承擔全部責任。各董事經作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公告所載資料在所有重要方面均準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項致使本公告所載任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將自登載日期起在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。