

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)

截至二零二零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。

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」）截至二零二零年十二月三十一日止年度（「本年度」）的綜合年度業績連同截至二零一九年十二月三十一日止上一年度之比較經審核數字載列如下。本年度業績公告已經本公司審核委員會（「審核委員會」）審閱。

綜合全面收益表

截至二零二零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	
		二零二零年 港元	二零一九年 港元 (經重列)
收入	5	57,615,424	55,235,432
銷售成本		<u>(27,374,663)</u>	<u>(22,003,856)</u>
毛利		30,240,761	33,231,576
按攤銷成本列賬的不良債務資產虧損	5	(14,581,039)	(17,509,423)
其他收益	6	6,408,404	1,431,880
其他收益及虧損	7	7,580,756	(24,853,287)
銷售開支		(1,783,181)	(1,837,137)
行政開支		(43,049,004)	(46,401,182)
財務成本	8	(17,011,424)	(11,512,364)
投資物業公平值變動收益		1,250,511	7,180,393
應佔一家聯營公司業績	14	<u>(13,730,964)</u>	<u>(4,401,554)</u>
除所得稅開支前虧損	9	(44,675,180)	(64,671,098)
所得稅開支	10	<u>(3,627,696)</u>	<u>(2,949,672)</u>
年內虧損		<u>(48,302,876)</u>	<u>(67,620,770)</u>

	截至十二月三十一日 止年度	
附註	二零二零年 港元	二零一九年 港元 (經重列)
將不會重新分類至損益的其他全面收益：		
重估物業之(虧損)/收益	(21,930,777)	3,128,096
有關重估物業收益之稅項抵免/(開支)	3,830,929	(975,620)
應佔一家聯營公司的其他全面收益	-	(1,032,352)
隨後可重新分類至損益的其他全面收益：		
換算外國業務的匯兌差額	3,587,656	8,240,109
現金流量對沖收益/(虧損)	136,892	(440,554)
年內其他全面收益(已扣除稅項)	<u>(14,375,300)</u>	<u>8,919,679</u>
年內全面收益總額	<u>(62,678,176)</u>	<u>(58,701,091)</u>
以下各方應佔虧損：		
本公司擁有人	(48,207,538)	(67,533,912)
非控股權益	<u>(95,338)</u>	<u>(86,858)</u>
	<u>(48,302,876)</u>	<u>(67,620,770)</u>
以下各方應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	(62,527,690)	(58,815,355)
非控股權益	<u>(150,486)</u>	<u>114,264</u>
	<u>(62,678,176)</u>	<u>(58,701,091)</u>
每股虧損	11	
— 基本(每股港仙)	<u>(1.381)</u>	<u>(1.935)</u>
— 攤薄(每股港仙)	<u>(1.381)</u>	<u>(1.935)</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 港元	二零一九年 港元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	437,816,015	468,348,847
使用權資產		76,535,027	77,579,193
投資物業	13	185,419,039	185,777,959
於一家聯營公司的權益	14	–	31,285,205
工程預付款		873,315	713,393
收購土地按金		1,664,347	1,648,344
遞延稅項資產		–	772,317
非流動資產總值		702,307,743	766,125,258
流動資產			
酒店存貨		436,395	416,133
收回資產		10,823,641	10,192,222
按攤銷成本列賬的不良債務資產	15	54,695,537	67,882,280
貿易及其他應收款項	16	21,292,146	10,562,003
應收一家聯營公司款項	14	–	64,260
現金及現金等價物		39,521,013	36,685,154
流動資產總值		126,768,732	125,802,052
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	62,986,971	65,489,496
應付附屬公司一名非控股股東款項		8,680,300	8,758,913
應付一名董事款項		30,850,065	59,609,880
計息銀行及其他借款		190,062,483	189,469,650
租賃負債		599,560	1,199,213
稅項撥備		3,714,754	3,294,084
衍生金融工具		4,311,676	2,545,661
可換股債券		32,861,400	22,547,249
流動負債總額		334,067,209	352,914,146
流動負債淨額		(207,298,477)	(227,112,094)
資產總值減流動負債		495,009,266	539,013,164

		於十二月三十一日	
	附註	二零二零年 港元	二零一九年 港元 (經重列)
非流動負債			
其他應付款項	17	8,793,090	8,872,723
計息銀行及其他借款		109,582,513	111,597,814
租賃負債		624,023	666,388
遞延稅項負債		21,912,030	25,055,722
衍生金融工具		–	1,848,980
可換股債券		11,461,760	–
非流動負債總額		<u>152,373,416</u>	<u>148,041,627</u>
資產淨值		<u>342,635,850</u>	<u>390,971,537</u>
權益			
股本		3,490,000	3,490,000
儲備		333,670,809	381,856,010
本公司擁有人應佔權益		337,160,809	385,346,010
非控股權益		5,475,041	5,625,527
權益總額		<u>342,635,850</u>	<u>390,971,537</u>

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。截至二零二零年十二月三十一日止年度所採納的會計政策與截至二零一九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，惟於二零二零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二零二零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派發予股東的二零二零年年報綜合財務報表附註（「附註」）部分。

除國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號及國際財務報告準則第9號修訂本及國際財務報告準則第3號修訂本外，此等經修訂國際財務報告準則並無對本集團本年度及先前年度的業績及財務狀況產生重大影響。

本集團於本會計期間並無提早應用任何尚未生效的新訂或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」）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

於二零二零年初開始爆發的新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫情對本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的營運造成了不利的影響，乃由於本集團在新加坡及日本經營酒店且仍對本集團的營運產生重大影響。

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度產生虧損48,302,876港元（二零一九年：67,620,770港元（經重列）），及截至該日期，其流動負債淨額為207,298,477港元（二零一九年：227,112,094港元）。截至二零二零年十二月三十一日，本集團自一間銀行獲得的計息銀行借款總額為181,818,100港元（二零一九年：179,378,400港元）（將於二零二二年三月續期）。此外，於二零二零年十二月三十一日，本集團有須按要求償還的其他金融負債合共121,372,113港元，包括(i)應付工程款項48,320,812港元（二零一九年：52,052,895港元），(ii)應付一名董事款項30,850,065港元（二零一九年：59,609,880港元），(iii)連同可換股債券還款違約罰金的總額為32,861,400港元且於二零二零年十一月到期的已到期可換股債券，(iv)應付一名附屬公司非控股股東款項8,680,300港元（二零一九年：8,758,913港元），及(v)可換股債券應付利息659,536港元，但僅有現金及現金等價物39,521,013港元。

此等事宜及情況表明存在可能令本集團的持續經營能力遭受嚴重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及清償其負債。

鑒於該等情況，在評估本集團是否擁有充足財務資源繼續持續經營時，本公司董事已就本集團未來流動資金及現金流量作出審慎考量。就此而言，管理層經計及以下情況後已編製一份涵蓋自報告期末起18個月期間的預測。

- 維持與新加坡政府的戰略關係，以確保續簽租賃其在新加坡的酒店物業作為檢疫酒店的合約，從而穩定現金流入及酒店入住率；
- 進一步收回不良債務資產以及考慮處置收回資產產生的預期現金流入；
- 將於二零二二年三月續期的銀行借款181,818,100港元將續期至少3個月；
- 董事承諾不會要求本集團償還未償還金額30,850,065港元，直至本集團有能力償還為止；
- 將其公平值為185,419,039港元的投資物業以及位於日本且於二零二零年十二月三十一日的賬面淨值為48,768,680港元的酒店物業的永久業權土地作為抵押，以獲取更多資金來源；以及
- 與承包商溝通，將應付工程款項的還款期限延期或另行修訂還款期。

假設預測中的計劃及措施可按計劃成功實施，董事認為本集團於預測期間將擁有充足的營運資金撥付其營運並履行其到期財務義務，包括結算於二零二零年十一月到期的已到期可換股債券。因此，本集團董事認為按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

倘本集團未能按計劃實現計劃及措施，其可能無法持續經營，及須作出調整以將資產價值減記至其可變現淨額，以將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債，及為可能出現的任何進一步負債計提撥備。該等調整的影響未於該等綜合財務報表反映。

(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。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。集中公司收入、其他收益及虧損、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
	新加坡 港元	印尼 港元	日本 港元	中國 港元	
截至二零二零年十二月三十一日止年度					
外部收入	43,851,953	-	13,763,471	-	57,615,424
按攤銷成本列賬的不良債務資產虧損	-	-	-	(14,581,039)	(14,581,039)
	<u>43,851,953</u>	<u>-</u>	<u>13,763,471</u>	<u>(14,581,039)</u>	<u>43,034,385</u>
分部溢利／(虧損)	<u>7,637,943</u>	<u>(934,337)</u>	<u>(8,526,737)</u>	<u>(17,669,820)</u>	(19,492,951)
公司收入、收益或虧損					
— 其他					166,842
集中管理費用及融資成本					(14,944,663)
出售於一家聯營公司的權益收益					10,909,956
可換股債券還款違約罰金					(7,583,400)
應佔一間聯營公司業績					<u>(13,730,964)</u>
除所得稅開支前虧損					<u>(44,675,180)</u>

	酒店業務經營			不良債務 資產管理	總計 港元 (經重列)
	新加坡 港元	印尼 港元	日本 港元	中國 港元	
截至二零一九年十二月三十一日止年度					
外部收入	52,072,444	-	3,162,988	-	55,235,432
按攤銷成本列賬的不良債務資產虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(17,509,423)</u>	<u>(17,509,423)</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)
於一家聯營公司的權益的減值虧損					(8,723,003)
應佔一間聯營公司業績					<u>(4,401,554)</u>
除所得稅開支前虧損					<u>(64,671,098)</u>

分部業績指在未分配公司收入、公司融資成本、應佔一間聯營公司業績、於一家聯營公司的權益的減值虧損、出售於一家聯營公司的權益收益、可換股債券還款違約罰金及集中管理費用的情況下由各分部賺取／(扣除)的溢利／(虧損)。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	
	二零二零年 港元	二零一九年 港元	二零二零年 港元	二零一九年 港元
主要地區市場				
新加坡	43,851,953	52,072,444	-	-
日本	13,763,471	3,162,988	-	-
中國	-	-	(14,581,039)	(17,509,423)
總計	<u>57,615,424</u>	<u>55,235,432</u>	<u>(14,581,039)</u>	<u>(17,509,423)</u>
主要服務及收入確認時間				
於某一時點				
銷售食品及飲料	13,546,843	6,784,405	-	-
其他	598,768	52,917	-	-
於一段時間內轉讓				
酒店客房服務	39,691,023	41,438,815	-	-
其他	872,622	1,184,234	-	-
酒店物業的租金收入 (附註)	2,906,168	5,775,061	-	-
按攤銷成本列賬的不良債務資產虧損 (附註)	-	-	(14,581,039)	(17,509,423)
	<u>57,615,424</u>	<u>55,235,432</u>	<u>(14,581,039)</u>	<u>(17,509,423)</u>

附註：酒店物業的租金收入及按攤銷成本列賬的不良債務資產虧損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

自二零二零年第二季度起，位於新加坡的酒店大樓已被用作當地居民的隔離住宿。該等酒店大樓能否用作隔離住宿，須視乎與新加坡政府定期續簽相關合約而定。截至二零二零年十二月三十一日止年度，與新加坡政府簽訂的用作隔離住宿的合約確認收入23,705,116港元。

5. 按攤銷成本列賬的不良債務資產之收入及虧損

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。分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 港元	二零一九年 港元
酒店客房	39,691,023	41,438,815
餐飲	13,546,843	6,784,405
酒店物業的租金收入	2,906,168	5,775,061
其他 (附註a)	1,471,390	1,237,151
	<u>57,615,424</u>	<u>55,235,432</u>
	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 港元	二零一九年 港元
按攤銷成本列賬的不良債務資產 (虧損) / 收入	10,631,769	22,638,016
減：修改收益 / (虧損) (附註b)	(25,212,808)	(40,147,439)
	<u>(14,581,039)</u>	<u>(17,509,423)</u>

附註：

- 該款項主要指來自酒店經營的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磋商或經修改的估計現金流量。

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	
	二零二零年 港元	二零一九年 港元
保險賠償收入	94,259	—
政府補貼及補助 (附註)	5,121,000	94,642
來自銀行存款的利息收入	1,552	2,110
其他	1,191,593	1,335,128
	<u>6,408,404</u>	<u>1,431,880</u>

附註：政府補助指年內自新加坡政府及新加坡國內稅務局收取的特別就業補貼、薪酬補貼計劃及政府補貼的育兒假期以及香港政府及日本政府支付的COVID-19相關補貼。該等補貼概無附帶任何未達成的條件或或然事項。

7. 其他收益及(虧損)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 港元	二零一九年 港元 (經重列)
出售物業、廠房及設備收益	—	121,131
出售使用權資產的收益	50,750	—
出售於一家聯營公司的權益收益	10,909,956	—
銀行借款修改收益	6,155,897	—
可換股債券還款違約罰金	(7,583,400)	—
於一家聯營公司的權益的減值虧損	—	(8,723,003)
不良債務資產預期信貸虧損的計提虧損撥備	(1,886,506)	(11,000,000)
撇銷物業、廠房及設備	(65,941)	(5,251,415)
	<u>7,580,756</u>	<u>(24,853,287)</u>

8. 財務成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 港元	二零一九年 港元
銀行透支利息	100,794	2,848
銀行及其他借款的利息 (附註a)	7,899,239	10,510,455
租賃負債利息開支	98,565	127,750
可換股債券利息	3,648,065	2,659,548
可換股債券罰金利息	657,228	—
	<hr/>	<hr/>
非按公平值計入損益的金融負債利息開支總額	12,403,891	13,300,601
減：資本化金額 (附註b)	—	(2,940,703)
	<hr/>	<hr/>
	12,403,891	10,359,898
利率掉期：現金流量對沖	4,607,533	1,152,466
	<hr/>	<hr/>
	17,011,424	11,512,364
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

- a. 有關分析列示銀行及其他借款的財務成本，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。
- b. 於截至二零二零年十二月三十一日止年度，在建工程基本停工，概無借款成本被撥充資本。於截至二零一九年十二月三十一日止年度已撥充資本的借款成本乃產生自一般借款組合，並通過對合資格資產開支採用3.84%的資本化率計算。

9. 除所得稅開支前虧損

本集團的除所得稅開支前虧損乃經扣除下列項目後達致：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
	港元	港元
員工成本（不包括董事酬金）		
工資及薪金	20,688,858	17,803,420
短期非貨幣福利	1,354,699	2,017,125
界定供款計劃供款	2,295,501	1,763,038
	24,339,058	21,583,583
物業、廠房及設備折舊 （計入行政開支）		
－ 自有	14,115,381	11,881,936
－ 使用權資產	2,740,098	2,487,544
	16,855,479	14,369,480
核數師酬金	1,300,000	1,100,000
已撇銷壞賬	64,083	25,695
法律及專業費用	4,748,357	4,039,197
經營租賃項下的最低租賃付款		
－ 短期租賃開支	114,929	578,760
房產稅	1,023,359	2,435,742

10. 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（二零一九年：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%（二零一九年：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（二零一九年：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（二零一九年：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%（二零一九年：33.59%）。本集團已就產生於日本的估計應課稅溢利計提日本利得稅撥備（二零一九年：並無就日本利得稅計提任何撥備，因為本集團於日本並無產生任何估計應課稅溢利）。

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	
	二零二零年 港元	二零一九年 港元
即期－新加坡企業所得稅		
－年內稅項	(2,903,826)	(3,270,185)
－過往年度超額撥備	<u>370,478</u>	<u>457,937</u>
	(2,533,348)	(2,812,248)
即期－日本企業所得稅		
－年內稅項	(5,158)	—
遞延稅項		
－本年度	<u>(1,089,190)</u>	<u>(137,424)</u>
所得稅開支總額	<u><u>(3,627,696)</u></u>	<u><u>(2,949,672)</u></u>

11. 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：

	二零二零年 港元	二零一九年 港元 (經重列)
虧損		
計算每股基本虧損所用之虧損	(48,207,538)	(67,533,912)
可換股債券的利息開支	<u>3,648,065</u>	<u>—</u>
計算每股攤薄虧損所用之虧損	<u>(44,559,473)</u>	<u>(67,533,912)</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	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>
計算每股攤薄虧損所用之虧損	<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（即截至二零二零年十二月三十一日止年度已發行股份數目）（二零一九年：3,490,000,000股普通股）計算得出。

截至二零二零年及二零一九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。

12. 股息

董事建議不派付截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息（二零一九年：無）。

13. 物業、廠房及設備及投資物業

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。

於二零二零年十二月三十一日，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。

於二零二零年十二月三十一日，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。艾華迪於二零二零年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日就該等土地進行估值。

14. 於一家聯營公司的權益

於二零一六年，本集團按代價人民幣21,150,000元（相等於25,280,595港元）收購珠海市康明德企業管理服務有限公司（「康明德」）的42.3%股權。康明德的附屬公司主要從事景點管理、酒店經營以及提供旅遊及旅遊相關服務的業務。

由於COVID-19流行病期間政府部門實施出行限制，康明德的員工無法前往營業場所開展日常經營。彼等無法為本公司編製康明德截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務資料。故此，本集團採用權益法核算其於康明德的權益所依據的財務資料並未涵蓋截至二零一九年十二月三十一日的完整年度。因此，本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表（「二零一九年經審核財務報表」）所載的截至二零一九年十二月三十一日止年度本集團應佔一家聯營公司業績、應佔其他全面收益及其於二零一九年十二月三十一日於一家聯營公司的權益未按照國際會計準則第28號「於聯營公司及合營企業的投資」編製。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，該聯營公司的管理層向本公司提供該聯營公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務資料。基於聯營公司的未經審核財務資料，本集團採用權益法核算截至二零一九年十二月三十一日止年度其於一家聯營公司的權益。因此，已對上一年度進行調整及截至二零一九年十二月三十一日止年度的若干比較金額已重列，以反映於一家聯營公司權益的確認。上一年度調整的詳情載於本年度業績公告綜合財務報表附註18。

於二零一九年
十二月三十一日
港元
(經重列)

應佔一家聯營公司資產淨值	36,038,146
商譽	3,970,062
已確認減值虧損	<u>(8,723,003)</u>
	<u>31,285,205</u>
應收一家聯營公司款項 (附註)	<u>64,260</u>

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。

鑒於康明德未如理想及不斷惡化的經營業績，本集團於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度繼續錄得其應佔虧損。就於康明德的權益進行減值測試而言，可收回金額已基於涵蓋五年期的現金流量預測按貼現率18.4%透過使用價值計算方法由艾華迪進行釐定。因於一家聯營公司權益的賬面值超過其可收回金額，本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度在一家聯營公司的權益已確認減值虧損8,723,003港元。

誠如本公司日期為二零二零年十一月十二日的公告所披露，本集團與一名獨立第三方（「買方」）訂立股權轉讓協議，據此本集團有條件同意出售及買方有條件同意購買於康明德之42.3%股權，代價為人民幣25,000,000元（相當於29,267,000港元）。於二零二零年十二月四日，於一家聯營公司權益之出售已完成，因出售康明德的所有先決條件均已達成。本集團不再持有康明德的任何普通股及康明德不再為本集團的聯營公司。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團錄得出售一家聯營公司之收益10,909,956港元乃計算如下：

15. 按攤銷成本列賬的不良債務資產

	於十二月三十一日	
	二零二零年 港元	二零一九年 港元
即期	54,695,537	67,882,280
非即期	—	—
	<u>54,695,537</u>	<u>67,882,280</u>

按攤銷成本計量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。按攤銷成本計量的該等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按攤銷成本計量的不良債務資產的賬面值，於二零二零年十二月三十一日確認預期信貸虧損減值撥備13,673,885港元（二零一九年：11,000,000港元）。

16. 貿易及其他應收款項

於二零二零年十二月三十一日，貿易及其他應收款項包括貿易應收款項6,338,904港元（二零一九年：4,224,434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	
	二零二零年 港元	二零一九年 港元
即日至30日	5,435,193	3,811,033
31日至60日	903,629	325,990
61日至90日	-	30,227
超過90日	82	57,184
	<u>6,338,904</u>	<u>4,224,434</u>

17. 貿易及其他應付款項

於二零二零年十二月三十一日，貿易及其他應付款項包括貿易應付款項1,559,674港元（二零一九年：1,291,087港元）。

本集團通常向其供應商取得最多30日的信用期。貿易應付款項為免息。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	
	二零二零年 港元	二零一九年 港元
即日至30日	1,331,259	1,104,400
31日至60日	161,912	-
超過90日	66,503	186,687
	<u>1,559,674</u>	<u>1,291,087</u>

於二零二零年十二月三十一日，其他應付款項包括應付工程款項，該款項流動部分為48,320,812港元（二零一九年：52,052,895港元）及非流動部分為8,793,090港元（二零一九年：8,872,723港元）。

18. 上年度調整

於截至二零一九年十二月三十一日止的上一年度，誠如本集團上一年度綜合財務報表所載，本集團未按照權益法對其於一家聯營公司的權益進行核算。

於編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止財政年度的綜合財務報表的過程中，本集團管理層已取得康明德根據國際財務報告準則編製的截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表及供本集團進行權益核算之用的其他財務資料。此外，本公司董事已對於一家聯營公司的權益進行減值評估。根據本集團的會計政策，於一家聯營公司的權益的減值評估乃使用賬面值與可收回金額進行對比。於二零一九年十二月三十一日於一家聯營公司的權益的可收回金額乃由本公司董事經參考艾華迪基於管理層形成的現金流量預測編製的估值報告釐定。

因此，上年度調整已經作出。對於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表及截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表所作的重列之詳情載於下文：

(a) 確認截至二零一九年十二月三十一日止年度應佔一家聯營公司的虧損

對於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表的上述變動的影響為於一家聯營公司的權益及權益期末結餘減少3,397,505港元。對截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表的影響為確認應佔一家聯營公司的虧損3,186,185港元、應佔一家聯營公司的其他全面收益減少261,930港元及換算外國業務的匯兌差額增加50,610港元。

(b) 確認於二零一九年十二月三十一日一家聯營公司的減值

對於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表的上述變動的影響為於一家聯營公司的權益及權益期末結餘減少8,594,972港元。對截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表的影響為確認於一家聯營公司的權益（呈列於「其他收益及虧損」）減值虧損8,723,003港元及換算外國業務的匯兌差額增加128,031港元。

對截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表的影響：

	如先前呈報 港元	上年度調整 港元	經重列 港元
其他收益及虧損	(16,130,284)	(8,723,003)	(24,853,287)
應佔一間聯營公司業績	(1,215,369)	(3,186,185)	(4,401,554)
除所得稅開支前虧損	(52,761,910)	(11,909,188)	(64,671,098)
年內虧損	(55,711,582)	(11,909,188)	(67,620,770)
應佔一家聯營公司的其他全面收益	(770,422)	(261,930)	(1,032,352)
換算外國業務的匯兌差額	8,061,468	178,641	8,240,109
年內其他全面收益（已扣除稅項）	9,002,968	(83,289)	8,919,679
年內全面收益總額	<u>(46,708,614)</u>	<u>(11,992,477)</u>	<u>(58,701,091)</u>
以下各方應佔虧損：			
本公司擁有人	(55,624,724)	(11,909,188)	(67,533,912)
非控股權益	<u>(86,858)</u>	<u>—</u>	<u>(86,858)</u>
	<u>(55,711,582)</u>	<u>(11,909,188)</u>	<u>(67,620,770)</u>
以下各方應佔全面收益總額：			
本公司擁有人	(46,822,878)	(11,992,477)	(58,815,355)
非控股權益	<u>114,264</u>	<u>—</u>	<u>114,264</u>
	<u>(46,708,614)</u>	<u>(11,992,477)</u>	<u>(58,701,091)</u>
每股虧損			
— 基本（每股港仙）	<u>(1.594)</u>		<u>(1.935)</u>
— 攤薄（每股港仙）	<u>(1.594)</u>		<u>(1.935)</u>

對於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況表的影響：

	如先前呈報 港元	上年度調整 港元	經重列 港元
非流動資產			
於一家聯營公司的權益	43,277,682	(11,992,477)	31,285,205
非流動資產總值	778,117,735	(11,992,477)	766,125,258
資產總值減流動負債	551,005,641	(11,992,477)	539,013,164
資產淨值	<u>402,964,014</u>	<u>(11,992,477)</u>	<u>390,971,537</u>
權益總額	<u>402,964,014</u>	<u>(11,992,477)</u>	<u>390,971,537</u>

19. COVID-19的影響

二零一九年新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫情影響了全球幾乎所有國家，致使各國政府頒佈了關閉邊境、停工停產、關閉工作場所、控制出行及其他措施，並為經濟帶來難以預測的挑戰及增添了不確定性。COVID-19影響了酒店業務行業的財務表現及狀況，包括酒店業務的房租及入住率、民丹度假村業務的工程進度，及酒店樓宇及投資物業的公平值。本公司董事持續評估COVID-19流行病對本集團所運營業務的影響。視乎COVID-19流行病的持續時間及對經濟活動的持續負面影響，本集團於二零二一年可能錄得進一步負面業績及流動資金限制，及其資產可能產生額外減值。

由於全球COVID-19形勢於該等財務報表獲授權刊發日期仍然起伏不定，本集團無法合理確定COVID-19中斷其運營及對截至二零二一年十二月三十一止財務年度的財務表現可能造成的影響的確切程度。倘形勢仍超出管理層的當前預期，本集團資產於財務期間後可能面臨進一步撇減。

獨立核數師報告摘錄

下文乃摘錄自截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團綜合財務報表的獨立核數師報告，當中載有不發表意見聲明：

「我們不對 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於本報告「不發表意見的基礎」一節所述事宜的重要性，我們尚無法取得充足適當的審核證據為對該等綜合財務報表的審核意見提供依據。就所有其他方面而言，我們認為，綜合財務報表已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。」

不發表意見的基礎

持續經營假設的適當性

誠如綜合財務報表附註3(c)所載，於二零二零年初開始爆發的新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫情對 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的營運造成了不利的影響，乃由於 貴集團在新加坡及日本經營酒店且仍對 貴集團的營運產生重大影響。 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度產生虧損48,302,876港元，及截至該日期，其流動負債淨額為207,298,477港元。截至二零二零年十二月三十一日， 貴集團來自一間銀行的計息銀行借款為181,818,100港元，須於二零二二年三月重續（附註29）。此外，於二零二零年十二月三十一日， 貴集團的其他金融負債合共為121,372,113港元，須按要求償還，惟現金及現金等價物僅為39,521,013港元。

此等事宜及情況表明存在可能令 貴集團的持續經營能力遭受嚴重質疑的重大不明朗因素，因此， 貴集團可能無法於正常業務過程中變現其資產及清償其負債。

鑒於上述情況，董事編製了一份當中計及綜合財務報表附註3(c)所載若干假設的預測。根據董事的評估， 貴集團能夠持續經營，及按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

按持續經營基準編製綜合財務報表是否適當，很大程度上取決於該等計劃及措施能否按計劃成功實施。然而，就與承包商溝通將應付工程款項48,320,812港元的結算延期之措施而言， 貴公司董事並無向我們提供有關承包商同意或有意授出有關延期或修訂還款期的資料。並無我們可履行的其他審核程序可獲得充分適當的審核證據證明有關措施可成功實施。因此， 貴公司按持續經營基準編製綜合財務報表是否適當尚無法定論。

倘 貴集團未能持續經營，則須作出調整以將資產價值減記至其可變現淨額，以將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債，及為可能出現的任何進一步負債計提撥備。該等調整的影響未於該等綜合財務報表反映。

我們就按持續經營基準編製綜合財務報表對 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務報表（「二零一九年綜合財務報表」）無法表示意見。於二零一九年十二月三十一日的結餘及截至該日止年度的金額於二零二零年綜合財務報表呈列為比較資料。我們亦就二零二零年綜合財務報表內二零二零年數字與二零一九年數字的可比較性對二零一九年綜合財務報表審核意見免責聲明的潛在影響而對二零二零年綜合財務報表無法表示意見。

於一家聯營公司的權益的範圍限制

誠如綜合財務報表附註19所載， 貴集團於二零一九年十二月三十一日在其聯營公司珠海市康明德企業管理服務有限公司（「康明德」）擁有42.3%股權。於我們對 貴公司二零一九年綜合財務報表的審核期間，由於COVID-19流行病期間政府部門實施出行限制，康明德員工無法前往營業場所進行日常運營。因此，我們無法就 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度於康明德的權益執行若干審核程序。此外，由於康明德員工無法前往營業場所，員工無法編製康明德截至二零一九年十二月三十一日止年度的財務資料。故此， 貴集團採用權益法核算其於康明德的權益所依據的財務資料並未涵蓋截至二零一九年十二月三十一日的完整年度。因此，連同其他事宜，我們修訂我們對二零一九年綜合財務報表的意見。

截至二零二零年十二月三十一日止年度， 貴集團管理層已取得康明德截至二零一九年十二月三十一日的財務資料，並於 貴公司二零二零年綜合財務報表作出上一年度調整（「上年度調整」），以(i)透過將應佔一家聯營公司虧損增加3,186,185港元及將應佔一家聯營公司其他全面收益減少261,930港元，以及確認換算外國業務的匯兌差額50,610港元，修訂 貴集團應佔康明德截至二零一九年十二月三十一日止全年業績；(ii)確認來自 貴集團於二零一九年十二月三十一日在康明德的權益減值評估的減值虧損8,723,003港元，分類為綜合全面收益表內其他收益及虧損及相應換算的匯兌差額128,031港元；及(iii)將 貴集團於二零一九年十二月三十一日在康明德的權益減少11,992,477港元。於接納上年度調整後，誠如綜合財務報表附註47所載，截至二零一九年十二月三十一日止年度的應佔一家聯營公司虧損重列為4,401,554港元、應佔一家聯營公司其他全面收益重列為1,032,352港元、換算外國業務的匯兌差額重列為8,240,109港元、其他收益及虧損重列為24,853,287港元以及於二零二零年一月一日於一家聯營公司的權益重列為31,285,205港元。

誠如綜合財務報表附註19所載，截至二零二零年十二月三十一日止年度， 貴集團出售其於康明德的全部權益。於出售於康明德的權益後， 貴集團確認出售收益10,909,956港元及將酒店物業重估儲備1,308,384港元釋放至累計虧損。此外， 貴集團於本年度出售康明德前確認其應佔聯營公司虧損13,730,964港元。

由於康明德因其對 貴集團的個別財務重要性而被識別為 貴集團的重大組成部分，因此，作為我們審核的一部分，我們將對計入二零二零年綜合財務報表的康明德財務資料進行審核。於我們審核二零二零年綜合財務報表期間， 貴公司董事無法向我們提供康明德的賬簿、記錄及相關資料，乃由於康明德不再為 貴集團的聯營公司及康明德管理層拒絕 貴集團董事及我們取得康明德的賬簿、記錄及其他資料。因此，我們無法對康明德財務資料進行審核以及釐定二零一九年財務報表項目的修訂（即上年度調整）、 貴集團於出售康明德前截至二零二零年十二月三十一日止年度應佔康明德虧損、 貴集團出售康明德的收益及於出售康明德時將酒店物業重估儲備釋放至累計虧損是否公平列示。

對我們在 貴集團二零一九年綜合財務報表的審核內康明德工作範圍限制（概述於本節第一段）於我們的本年度審核仍未解決。因此，除上一段所述對我們本年度審核的工作範圍限制外，我們無法釐定有關康明德的財務報表項目及披露（於二零二零年綜合財務報表重列及呈列為比較資料，包括於聯營公司的權益31,285,205港元、應佔一家聯營公司虧損4,401,554港元、應佔一家聯營公司其他全面開支1,032,352港元及於一家聯營公司的權益的減值虧損8,723,003港元（計入其他收益及虧損））已公平呈列。

有關於二零二零年一月一日於一家聯營公司的權益期初結餘之任何發現為必要的調整將對以下各項造成後果：(i)於一家聯營公司的權益的減值虧損（如有）；(ii) 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度應佔一家聯營公司其他全面收益（如有）；(iii)出售一家聯營公司收益；(iv)於出售一家聯營公司時將酒店物業重估儲備轉撥至累計虧損；及(v)二零二零年綜合財務報表相關披露。

本公司對於應對審核保留意見的意見及措施

關於截至二零一九年十二月三十一日止年度獨立核數師報告所披露的審核保留意見（「二零一九年審核保留意見」），內容有關(i)關於本公司持續經營能力的假設是否合理；及(ii)本集團於聯營公司（於二零二零年十一月已出售）權益的範圍限制及核算的分歧），本集團一直在採取多種措施來改善其流動資金及財務狀況，包括但不限於：(i)與本集團的新加坡主要貸款銀行磋商推遲其信貸融資的本金還款；(ii)向日本金融機構申請政府扶持的低息貸款，為本集團營運日本溫泉酒店提供資金；(iii)向當地政府申請多項COVID-19相關補助，以減少本集團的營運成本；及(iv)完成發行新可換股債券，籌集所得款項淨額約25百萬港元。

於本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務報表的審核過程中，導致出現有關本公司持續經營能力的二零一九年審核保留意見的問題仍未解決。因此，本公司核數師（「核數師」）根據獨立核數師報告中「不發表意見的基礎」一節所載基準，對本公司本年度的綜合財務報表發出不發表意見聲明（「二零二零年審核保留意見」）。

基於二零二零年審核保留意見，本集團於本公告刊發前已與核數師進行了討論。有關於聯營公司的權益，由於在二零二零年十二月四日已完成出售於聯營公司的權益，康明德自此不再於本公司的綜合財務報表中被確認為聯營公司，而核數師無法於出售後對聯營公司的財務資料進行審核。然而，由於已被出售，本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表將不會保留聯營公司的審核保留意見。

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並希望在下一個財政年度剔除二零二零年審核保留意見，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) 本集團就其主要借貸銀行（「借貸銀行」）對本集團的貸款審閱事宜予以配合，並於二零二一年三月通過借貸銀行進行的年度信貸評估，下次信貸評估將於二零二二年三月進行；
- (2) 自二零二一年一月至三月期間，本集團已對其循環貸款安排順利延期／展期，並應借貸銀行的要求及時支付循環貸款的利息；
- (3) 本集團與借貸銀行成功磋商，將其分期貸款的本金還款部分推遲至二零二一年二月至六月期間；
- (4) 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。本集團將於二零二一年中與承包商商討進一步詳情；
- (5) 本集團位於新加坡的華星酒店獲得了自二零二零年第二季度起將酒店用作COVID-19檢疫住宿的政府合約，並且在新加坡政府當局的定期審查下成功續簽了此類合約。最新的政府使用合約已延長至二零二一年五月中。倘COVID-19疫情持續，本集團將繼續與政府申請續簽合約，以使酒店賺取穩定的收入以維持其運營；
- (6) 本集團將繼續申請適用於其位於新加坡及日本的COVID-19相關補貼，包括薪金補貼、外籍勞工的徵費及酒店消毒費用，這將在一定程度上降低本集團的運營成本；
- (7) 本集團將與潛在買方就其不良債務資產的處置進行磋商，以產生營運資金並增強本集團的流動資金狀況；以及

(8) 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。

考慮到已成功並繼續實施該等措施，管理層以及董事信納，本集團將擁有足夠的營運資金應付自二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日不少於12個月的期間，因此，按持續經營基準編製本集團的綜合財務報表屬適當。

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，發展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

於本年度，本集團錄得酒店經營總收入約57.6百萬港元（二零一九年：約55.2百萬港元），較去年增加約4.3%，主要是由於本集團於二零一九年九月在日本新開的溫泉酒店於本年度帶來全年收入，惟該增加部分被本集團在新加坡的華星酒店的收入減少所抵銷，乃由於二零二零年初爆發冠狀病毒(COVID-19)疫情對酒店業務造成的不利影響所致。

於本年度，本公司擁有人應佔虧損為約48.2百萬港元（二零一九年：虧損約67.5百萬港元（經過往年度調整後重列）），虧損減少約19.3百萬港元或28.6%。本年度虧損乃主要由於（其中包括）(i)本集團的不良債務資產虧損（即按攤銷成本列賬的不良債務資產收入減修改虧損）約14.6百萬港元（二零一九年：虧損約17.5百萬港元）及相關預期信貸虧損約1.9百萬港元（二零一九年：約11.0百萬港元）；(ii)有關本集團於日本的溫泉酒店於COVID-19疫情期間之經營虧損約8.5百萬港元（二零一九年：虧損約12.1百萬港元）；及(iii)應佔一間聯營公司虧損約13.7百萬港元（二零一九年：應佔虧損約4.4百萬港元（經過往年度調整後重列））；儘管華星酒店的經營溢利不足以支付本集團的企業行政開支及財務成本。

本年度每股基本虧損為約1.381港仙（二零一九年：每股基本虧損為約1.935港仙（經過往年度調整後重列））。

酒店經營

於本年度，客房收入為約39.7百萬港元（二零一九年：約41.4百萬港元），佔本集團酒店經營總收入約68.9%（二零一九年：約75.0%）。客房收入主要為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85.6%（二零一九年：約96.3%），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在二零一九年九月開始運營的日本溫泉酒店帶來的一小部分收入。

於本年度，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，因而減弱了不利影響且該酒店得以維持其營運。儘管如此，華星酒店用作隔離場所須定期與新加坡政府續簽有關合約。倘華星酒店無法續簽有關合約或倘因當地其他酒店參與競爭而以較遜條款續簽合約，加上因COVID-19疫情導致的封鎖措施會繼續限制酒店的正常業務，未來華星酒店的收入將遭受不利影響。

下表載列所示年度本集團的主要酒店（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」）：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二零年	二零一九年
總可出租客房晚數	100,284	100,010
入住率	75.4%	65.0%
平均房價 (港元)	404.0	555.5
每間可用客房收入 (港元)	304.5	362.5

於本年度，餐飲（「餐飲」）收入為約13.5百萬港元（二零一九年：約6.8百萬港元），佔酒店經營總收入約23.5%（二零一九年：約12.3%）。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。本年度的餐飲收入貢獻增加主要由於本集團的日本溫泉酒店全年經營及食宿銷售套餐的性質，其餐飲收入佔套餐銷售額的相當部份。

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2.9百萬港元（二零一九年：約5.8百萬港元），佔酒店業務總收入約5.0%（二零一九年：約10.5%）。本年度的租金收入減少主要由於新加坡華星酒店的若干商舖單位在本年度大部分時間因酒店用作COVID-19隔離設施時無法出租。

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）。於本年度，財務資源收緊及COVID-19疫情令工程進度大幅延宕。根據對本集團可用財務資源的評估，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疫情持續影響全球各個行業的供應鏈（包括建材供應），因此建設進度有所延誤。同時，鑒於全球旅遊業需要時間恢復及回復正常，為了在COVID-19疫情過後馬上為旅客提供全新裝修的度假勝地，董事會預計在擁有充足資金的情況下，度假項目將推遲至二零二二年底竣工。

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）的虧損約14.6百萬港元（二零一九年：虧損約17.5百萬港元）。於本年度，由於COVID-19疫情爆發，造成收回不良債務的執行計劃大幅延宕。此外，由於本年度不良債務不存在可收回性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1.9百萬港元（二零一九年：約11.0百萬港元）。

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及其他貸款為其業務營運撥付資金。於二零二零年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨值約207.3百萬港元（二零一九年：流動負債淨值約227.1百萬港元），包括現金及現金等價物約39.5百萬港元（二零一九年：約36.7百萬港元）及短期計息銀行及其他借款約190.1百萬港元（二零一九年：約189.5百萬港元）。於二零二零年十二月三十一日，本集團的非即期計息銀行及其他借款約為109.6百萬港元（二零一九年：約111.6百萬港元）。

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。

於二零二零年十二月三十一日，按照本集團的債務總額（即應付附屬公司一名非控股股東及一名董事款項、租賃負債、計息銀行及其他借款及可換股債券減現金及現金等價物）除以本集團的權益總額再乘以100%計算的債務淨額對權益比率為約101%（二零一九年：約91%（經過往年度調整後重列））。

除於二零二零年十一月到期的可換股債券（「可換股債券（二零二零年到期）」）外，本公司於二零二零年七月發行本金額約為25.1百萬港元的新可換股債券（「可換股債券（二零二五年到期）」）（有關進一步詳情請參閱下文「發行證券」一段）。

於本年度內，並無已到期並於二零二零年十一月三十日到期贖回的可換股債券（二零二零年到期）獲註銷或轉換。然而，本公司於二零二零年十二月三十一日尚未贖回可換股債券（二零二零年到期）。由於拖欠還款，根據可換股債券（二零二零年到期）的條款，未償還本金額已增加30%，於二零二零年十二月三十一日約為32.9百萬港元（二零一九年：約25.3百萬港元）。於本公告日期，本集團正與可換股債券（二零二零年到期）持有人就溫和的還款時間表進行協商。

就可換股債券（二零二五年到期）而言，於本年度並無獲註銷、轉換或贖回，而於二零二零年十二月三十一日之未償還本金額仍為約25.1百萬港元，到期日為二零二五年七月十七日。

發行證券

於二零二零年六月二十一日，本公司與吳明哲先生（「認購人」）訂立認購協議（「認購協議」），據此，認購人同意認購及本公司同意發行本金額為25,128,000港元的可換股債券（二零二五年到期），初步換股價（「換股價」）為每股換股股份（「換股股份」）0.036港元。股份於緊接認購協議日期前最後一個交易日在聯交所所報的收市價為0.035港元。基於初步換股價為每股換股股份0.036港元，於可換股債券（二零二五年到期）所附換股權獲悉數行使時將配發及發行合共698,000,000股換股股份（總面值為698,000港元）。認購事項及發行可換股債券（二零二五年到期）於二零二零年七月十七日完成。發行可換股債券（二零二五年到期）之所得款項總額為25,128,000港元。所得款項淨額約為24,889,000，即淨發行價約為0.0357港元。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨虧損約67.6百萬港元（經上年度調整後重列），本集團的流動負債合共約352.9百萬港元（包括可換股債券（二零二零年到期））超過其於二零一九年十二月三十一日的資產淨值約227.1百萬港元。此外，本集團的酒店業務受到COVID-19疫情的不利影響。因此，本集團已採取多項措施（包括尋求集資機會）以改善其流動資金及財務狀況。考慮到所得款項淨額將主要用於贖回可換股債券（二零二零年到期）及作為本集團的一般營運資金，董事認為發行可換股債券將有助於減少本集團的負債並改善其流動資金狀況。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二零年六月二十一日之公告。

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（二零一九年：無）。

重大收購及出售

除本公司日期為二零二零年十一月十二日的公告所披露出售本集團於一家聯營公司的權益外，於本年度內，本集團概無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

或然負債

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團須償還可換股債券（二零二零年到期）25,278,000港元以及相應違約還款罰金及罰金利息分別7,583,400港元及657,228港元。本集團已於二零二零年十二月三十一日計提撥備。直至本公告日期，尚未償還未償還金額。董事認為，毋須於截至二零二零年十二月三十一日止年度作出任何進一步的撥備。

除上文所披露者外，於報告期末，本集團管理層並不知悉本集團面臨任何其他重大申索。

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團聘有總共約77名僱員（二零一九年：約90名）。本年度的員工成本總額（不包括董事酬金）為約24.3百萬港元（二零一九年：約21.6百萬港元）。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。於二零二零年十二月三十一日，並無根據購股權計劃授出之購股權。

僱員可進行培訓以掌握實踐知識和技能。有關培訓項目的詳情，請參閱環境、社會及管治報告。

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。

集團資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團賬面淨值約140.9百萬港元（二零一九年：約168.9百萬港元）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（二零一九年：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的花椿溫泉酒店之外，本集團將繼續關注民丹土地（定義見招股章程）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COVID-19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市況可於全球接種疫苗後逐步舒緩，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（二零二零年十二月三十一日）後事件

除以上所披露的COVID-19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，董事會概不知悉於二零二零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，請參閱本年度業績公告綜合財務報表附註19。

其他資料

股東週年大會 (「股東週年大會」)

本公司將於二零二一年六月二十三日 (星期三) 下午四時正舉行應屆股東週年大會。股東週年大會通告將適時刊發及寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二一年六月十八日 (星期五) 至二零二一年六月二十三日 (星期三) (包括首尾兩日) 暫停辦理股份過戶登記，期間本公司將不會進行任何股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會，所有過戶文件連同有關股票須於二零二一年六月十七日 (星期四) 下午四時三十分前送交本公司的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54樓，以便登記。

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綜合財務報表。

外聘核數師的工作範圍

本集團的核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已就本年度業績公告所載有關本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合全面收益表及其相關附註內的數字，與載列於本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度根據國際財務報告準則編製的經審核綜合財務報表內的數字核對一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此方面進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行的核證工作，故香港立信德豪會計師事務所有限公司並無對本年度業績公告作出任何保證。

競爭業務

於本年度內任何時間及直至本公告日期 (包括該日)，除本集團之業務外，董事概無於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有權益。

企業管治守則

於本年度，除顏奕先生、林建國先生、趙國明先生、張碩女士、湯木清先生、陳素權先生及黎瀛洲先生因當時各自有重要事務處理而未能出席本公司於二零二零年六月二十三日舉行的股東週年大會（此行為偏離了企業管治守則的守則條文第A.6.7條）外，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

於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

承董事會命
華星控股有限公司
主席兼執行董事
顏奕

香港，二零二一年三月三十日

於本公告日期，執行董事為顏奕先生及拿督蕭柏濤；非執行董事為林建國先生、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。