

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)

截至二零二一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

董事會（「董事會」）謹此宣佈，本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二一年十二月三十一日止年度（「本年度」或「二零二一年財年」）的初步未經審核綜合年度業績連同截至二零二零年十二月三十一日止上一財政年度之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。

股東和潛在投資者應注意，由於二零二二年初爆發的新型冠狀病毒（「COVID-19」）Omicron變種疫情導致的隔離措施和出行限制，本集團財務業績的審計程序被延遲，因此本集團二零二一年財年的初步未經審核綜合年度業績尚未經本公司核數師同意，且可能與將另行刊發的本公司二零二一年財年的經審核業績公告中所載的經審核業績有所不同，預期該公告將於二零二二年四月二十九日或之前刊發。

此外，本公司二零二一年財年的年報亦預期將於二零二二年四月二十九日或之前刊發。

股東和潛在投資者於買賣本公司股份和其他證券時務請審慎行事。

綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

		截至十二月三十一日止年度	
		二零二一年	二零二零年
	附註	港元	港元
		(未經審核)	(經審核)
收入	4	49,718,776	57,615,424
銷售成本		<u>(22,832,351)</u>	<u>(27,374,663)</u>
毛利		26,886,425	30,240,761
按攤銷成本列賬的不良債務資產虧損	4	(4,664,622)	(14,581,039)
其他收益		7,092,661	6,408,404
其他收益及虧損		(409,546)	7,580,756
銷售開支		(898,825)	(1,783,181)
行政開支		(41,456,130)	(43,049,004)
財務成本		(23,207,828)	(17,011,424)
投資物業公平值變動收益		543,211	1,250,511
非流動資產減值虧損		(76,782,689)	–
應佔一家聯營公司業績		–	(13,730,964)
除所得稅開支前虧損		(112,897,343)	(44,675,180)
所得稅開支	5	<u>(2,872,001)</u>	<u>(3,627,696)</u>
年內虧損		<u>(115,769,344)</u>	<u>(48,302,876)</u>
將不會重新分類至損益的其他全面收益：			
重估物業之虧損		(18,070,167)	(21,930,777)
有關重估物業虧損之稅項抵免		205,384	3,830,929
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		(8,860,653)	3,587,656
現金流量對沖收益		1,691,679	136,892
回收至年內虧損的酒店物業減值虧損		18,868,773	–
年內其他全面收益(已扣除稅項)		<u>(6,164,984)</u>	<u>(14,375,300)</u>
年內全面收益總額		<u>(121,934,328)</u>	<u>(62,678,176)</u>

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
	港元	港元
	(未經審核)	(經審核)
以下各方應佔虧損：		
本公司擁有人	(113,066,303)	(48,207,538)
非控股權益	<u>(2,703,041)</u>	<u>(95,338)</u>
	<u>(115,769,344)</u>	<u>(48,302,876)</u>
以下各方應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	(119,119,570)	(62,527,690)
非控股權益	<u>(2,814,758)</u>	<u>(150,486)</u>
	<u>(121,934,328)</u>	<u>(62,678,176)</u>
每股虧損	6	
— 基本 (每股港仙)	<u>(3.240)</u>	<u>(1.381)</u>
— 攤薄 (每股港仙)	<u>(3.240)</u>	<u>(1.381)</u>

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	於十二月三十一日	
	二零二一年	二零二零年
	港元	港元
	(未經審核)	(經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	336,961,840	437,816,015
使用權資產	74,374,361	76,535,027
投資物業	182,918,780	185,419,039
工程預付款	858,960	873,315
收購土地按金	1,617,118	1,664,347
	<u>596,731,059</u>	<u>702,307,743</u>
流動資產		
酒店存貨	576,388	436,395
按攤銷成本列賬的不良債務資產	40,879,592	54,695,537
貿易及其他應收款項	8 6,876,966	21,292,146
現金及現金等價物	26,360,451	39,521,013
	<u>74,693,397</u>	<u>115,945,091</u>
分類為持作出售資產	11,179,211	10,823,641
	<u>85,872,608</u>	<u>126,768,732</u>
流動負債		
貿易及其他應付款項	9 69,128,610	62,986,971
應付附屬公司一名非控股股東款項	8,537,621	8,680,300
應付一名董事款項	10,251,007	30,850,065
計息銀行及其他借款	189,036,220	190,062,483
租賃負債	1,086,484	599,560
稅項撥備	5,004,361	3,714,754
衍生金融工具	2,159,353	4,311,676
可換股債券	32,861,400	32,861,400
	<u>318,065,056</u>	<u>334,067,209</u>

		於十二月三十一日	
		二零二一年	二零二零年
	附註	港元	港元
		(未經審核)	(經審核)
流動負債淨額		<u>(232,192,448)</u>	<u>(207,298,477)</u>
資產總值減流動負債		<u>364,538,611</u>	<u>495,009,266</u>
非流動負債			
其他應付款項	9	8,648,557	8,793,090
計息銀行及其他借款		99,076,951	109,582,513
租賃負債		849,791	624,023
遞延稅項負債		21,228,066	21,912,030
衍生金融工具		398,603	—
可換股債券		13,635,121	11,461,760
非流動負債總額		<u>143,837,089</u>	<u>152,373,416</u>
資產淨值		<u>220,701,522</u>	<u>342,635,850</u>
權益			
股本		3,490,000	3,490,000
儲備		214,551,239	333,670,809
本公司擁有人應佔權益		218,041,239	337,160,809
非控股權益		2,660,283	5,475,041
權益總額		<u>220,701,522</u>	<u>342,635,850</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。截至二零二一年十二月三十一日止年度所採納的會計政策與截至二零二零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，惟於二零二一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二零二一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本公司股東的二零二一年年報綜合財務報表附註（「附註」）部分。

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，綜合財務報表包括聯交所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

於二零二零年初開始爆發的新型冠狀病毒（「COVID-19」）疫情對本集團截至二零二一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。

本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度產生虧損115,769,344港元（二零二零年：48,302,876港元），及截至該日期，其流動負債淨額為232,192,448港元（二零二零年：207,298,477港元）。截至二零二一年十二月三十一日，本集團自一間銀行獲得的計息銀行借款總額為286,827,636港元（二零二零年：181,818,100港元）（將於二零二三年一月續期及再融資）。此外，於二零二一年十二月三十一日，本集團有須按要求償還的其他金融負債合共109,705,709港元，包括(i)應付工程款項47,527,422港元（二零二零年：48,320,812港元），(ii)應付一名董事款項10,251,007港元（二零二零年：30,850,065港元），(iii)於二零二零年十一月到期的已到期可換股債券及可換股債券還款違約罰金總額為32,861,400港元（二零二零年：32,861,400港元），(iv)應付附屬公司一名非控股股東款項8,537,621港元（二零二零年：8,680,300港元），及(v)可換股債券應付利息10,528,259港元（二零二零年：659,536港元），但僅有現金及現金等價物26,360,451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，管理層已編製一份涵蓋自報告期末起18個月期間的預測，其中計及為緩解流動資金壓力及改善其現金流量而實施的若干計劃及措施。

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. 收入及按攤銷成本列賬的不良債務資產之虧損

(1) 本集團的收入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	
	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (經審核)
酒店客房	35,530,764	39,691,023
餐飲	8,747,171	13,546,843
酒店物業的租金收入	4,326,817	2,906,168
其他 (附註a)	1,114,024	1,471,390
	49,718,776	57,615,424
	49,718,776	57,615,424
	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (經審核)
按攤銷成本列賬的不良債務資產利息收入	-	10,631,769
減：修正虧損 (附註b)	(4,664,622)	(25,212,808)
	(4,664,622)	(14,581,039)
	(4,664,622)	(14,581,039)

附註：

- a. 該款項主要指來自酒店經營的洗衣及停車服務收入。
- b. 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。

(2) 收入分拆：

	酒店業務		不良債務資產管理	
	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (經審核)	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (經審核)
主要地區市場				
新加坡	42,153,163	43,851,953	-	-
日本	7,565,613	13,763,471	-	-
中國	-	-	(4,664,622)	(14,581,039)
總計	<u>49,718,776</u>	<u>57,615,424</u>	<u>(4,664,622)</u>	<u>(14,581,039)</u>

5. 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（二零二零年：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%（二零二零年：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（二零二零年：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（二零二零年：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%（二零二零年：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。

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	
	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (經審核)
即期－新加坡企業所得稅		
－ 一年內稅項	(2,602,538)	(2,903,826)
－ 過往年度(撥備不足)／超額撥備	(128,634)	370,478
	<u>(2,731,172)</u>	<u>(2,533,348)</u>
即期－日本企業所得稅		
－ 一年內稅項	(5,026)	(5,158)
遞延稅項		
－ 本年度	(135,803)	(1,089,190)
	<u>(135,803)</u>	<u>(1,089,190)</u>
所得稅開支總額	<u>(2,872,001)</u>	<u>(3,627,696)</u>

6. 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：

	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (經審核)
虧損		
計算每股基本虧損所用之虧損	(113,066,303)	(48,207,538)
可換股債券的利息開支	2,173,361	3,648,065
	<u>(110,892,942)*</u>	<u>(44,559,473)</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
	<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(即截至二零二一年十二月三十一日止年度已發行股份數目)(二零二零年：3,490,000,000股普通股)計算得出。

* 由於每股攤薄虧損金額於計及可換股債券情況下有所減少，可換股債券對年內每股基本盈利具有反攤薄影響，故並無用作計算每股攤薄盈利。因此，每股攤薄虧損金額乃基於截至二零二一年十二月三十一日止年度的年內虧損113,066,303港元(二零二零年：48,207,538港元)及已發行普通股加權平均數3,490,000,000股(二零二零年：3,490,000,000股)計算。

7. 股息

董事建議不派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的末期股息(二零二零年：無)。

8. 貿易及其他應收款項

於二零二一年十二月三十一日，貿易及其他應收款項包括貿易應收款項3,824,756港元(二零二零年：6,338,904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	
	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (經審核)
即日至30日	2,223,885	5,435,193
31日至60日	1,513,137	903,629
61日至90日	12,536	–
超過90日	75,198	82
	<u>3,824,756</u>	<u>6,338,904</u>

9. 貿易及其他應付款項

於二零二一年十二月三十一日，貿易及其他應付款項包括貿易應付款項726,522港元（二零二零年：1,559,674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	
	二零二一年 港元 (未經審核)	二零二零年 港元 (經審核)
即日至30日	665,710	1,331,259
31日至60日	4,637	161,912
61日至90日	3,467	—
超過90日	52,708	66,503
	<u>726,522</u>	<u>1,559,674</u>

於二零二一年十二月三十一日，其他應付款項包括應付工程款項，該款項流動部分為47,527,422港元（二零二零年：48,320,812港元）及非流動部分為8,648,557港元（二零二零年：8,793,090港元）。

10. COVID-19的影響

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。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，本集團於二零二二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二零二二年十二月三十一日止財政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，本集團資產於財政期間後可能面臨進一步撤減。

獨立核數師報告可能不發表意見聲明

誠如未經審核綜合財務報表附註3(c)所載，根據董事的評估，本集團能夠持續經營，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，核數師可能無法斷定本公司按持續經營基準編製綜合財務報表是否屬適當。因此，本公司認為，由於就本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所作的獨立核數師報告中有關持續經營假設的適當性，核數師可能發出不發表意見聲明。

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開設一間溫泉酒店－花椿溫泉酒店。

於本年度，本集團繼續專注於在新加坡及日本經營酒店業務，儘管如此，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的計劃已自二零二零年年初COVID-19疫情爆發後暫停。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。

根據與新加坡政府當局簽訂的服務協議及補充協議（「該等服務協議」），新加坡的華星酒店自二零二零年第二季度起被用作COVID-19隔離場所，該等服務協議由政府當局定期更新。然而，鑒於近期當地COVID-19疫情的情況以及新加坡邊境措施的相應變化，政府當局自二零二一年十二月十四日起停止該酒店的隔離場所使用。此後，酒店暫停營業約三個月以進行清潔、消毒和相關政府檢查，將部分設施升級至政府規定的防疫標準，以及翻新部分家具和固定裝置。該酒店預計於二零二二年四月恢復正常營業。

就本集團於日本的溫泉酒店而言，鑒於預期短期內經營狀況將面臨困難，以及本集團財務資源緊張，在目前非盈利情況下無法支持該酒店的經營成本，本公司計劃自二零二二年五月起關閉該酒店，直至對日本溫泉酒店業務的盈利能力有樂觀預期。在酒店關閉期間，考慮到現金流量需求的緊迫性及本集團的整體利益，本公司亦將在報價被認為可接受的情況下物色酒店的潛在買家。

財務回顧

於本年度，本集團錄得酒店經營總收入約49.7百萬港元（二零二零年：約57.6百萬港元），較二零二零財年減少約13.7%，主要是由於(i)全年持續存在的新冠(COVID-19)疫情對本集團在日本的酒店業務造成不利影響，且業務因二零二一年初日本的暴風雪而惡化，導致本集團在日本的溫泉酒店收入大幅下降；及(ii)於本年度，新加坡政府當局將華星酒店用作COVID-19隔離場所而提供的平均房價有所下降，並且如上文所述，該使用已自二零二一年十二月十四日起終止，因此，華星酒店的收入亦較上年度有所減少。

於本年度，本公司擁有人應佔虧損為約113.1百萬港元（二零二零年：虧損約48.2百萬港元），虧損增加約64.9百萬港元或134.5%。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正虧損）約4.7百萬港元（二零二零年：虧損約14.6百萬港元）及相關預期信貸虧損約1.3百萬港元（二零二零年：約1.9百萬港元）；(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（二零二零年：虧損約8.5百萬港元）；(iii)本集團在日本的溫泉酒店的若干物業、廠房及設備因COVID-19疫情期間表現不佳及預期短期內經營狀況將面臨困難而產生減值虧損約43.8百萬港元；及(iv)由於COVID-19疫情爆發後建築工程暫停，本集團於印尼民丹島的在建度假項目工程減值虧損約33.0百萬港元；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3.240港仙（二零二零年：每股基本虧損為約1.381港仙）。

酒店經營

於本年度，客房收入為約35.5百萬港元（二零二零年：約39.7百萬港元），佔本集團酒店經營總收入約71.5%（二零二零年：約68.9%）。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88.1%（二零二零年：約85.6%），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當局續簽有關合約，並且如上文所述，該使用已自二零二一年十二月中旬終止。因此，該酒店已於年底暫時停業，有待恢復正常業務。

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	
	二零二一年	二零二零年
總可出租客房晚數	100,010	100,284
入住率	92.7%	75.4%
平均房價(港元)	307.1	404.0
每間可用客房收入(港元)	284.7	304.5

於本年度，餐飲(「餐飲」)收入為約8.7百萬港元(二零二零年：約13.5百萬港元)，佔酒店經營總收入約17.6%(二零二零年：約23.5%)。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。本年度內，酒店租戶的租金收入約為4.3百萬港元(二零二零年：約2.9百萬港元)，佔酒店業務總收入約8.7%(二零二零年：約5.0%)。

上文所述本集團客房收入和餐飲收入的減少主要是由於本集團在日本的溫泉酒店於COVID-19疫情期間表現不佳。鑒於預期短期內經營狀況將面臨困難，本年度已作出減值虧損約43.8百萬港元。

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)。於二零二零年及本年度，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覆正常，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，本公司預計在擁有充足資金的情況下，度假項目將進一步推遲至二零二三年底竣工。年內，由於自COVID-19疫情爆發以來建設工程暫停，在建度假項目工程產生減值虧損約33.0百萬港元。

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4.7百萬港元（二零二零年：虧損約14.6百萬港元）。於本年度，由於COVID-19疫情爆發以及隨之而來的中國經濟下滑和投資情緒下降，造成收回不良債務的執行計劃受到不利影響。此外，由於本年度不良債務的可收回性較差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1.3百萬港元（二零二零年：約1.9百萬港元）。

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。於二零二一年十二月三十一日，本集團錄得流動負債淨值約232.2百萬港元（二零二零年：流動負債淨值約207.3百萬港元），包括現金及現金等價物約26.4百萬港元（二零二零年：約39.5百萬港元）及短期計息銀行及其他借款約189.0百萬港元（二零二零年：約190.1百萬港元）。於二零二一年十二月三十一日，本集團的非即期計息銀行及其他借款約為99.1百萬港元（二零二零年：約109.6百萬港元）。

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。

於二零二一年十二月三十一日，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149%（二零二零年：約101%）。

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另外發行本金額約為25.1百萬港元的可換股債券（「可換股債券（二零二五年到期）」）（有關進一步詳情請參閱下文「發行證券及變更所得款項用途」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，本公司於二零二一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%，於二零二一年十二月三十一日約為32.9百萬港元（二零二零年：約32.9百萬港元）。此外，於二零二一年十二月三十一日，可換股債券（二零二零年到期）項下的累計應付罰息約為10.5百萬港元（二零二零年：約0.7百萬港元）。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，而於二零二一年十二月三十一日之未償還本金額仍為約25.1百萬港元(二零二零年：約25.1百萬港元)，到期日為二零二五年七月十七日。

發行證券及變更所得款項用途

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。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698,000,000港元)。認購事項及發行可換股債券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(經上一年度調整後重列)，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流動資產約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。因此，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。

然而，由於其他迫切需要，本公司已變更所得款項淨額用途，其中，(i)約20.0百萬港元已用於部分償還一名董事的墊款；及(ii)約4.9百萬港元已用作本集團一般營運資金。截至二零二一年十二月三十一日，所得款項淨額已獲悉數使用。有關變更所得款項用途原因的進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二一年四月十二日的公告。

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(二零二零年：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附屬公司、聯營公司及合營企業。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團管理層並不知悉本集團面臨任何其他重大申索。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團聘有總共約56名僱員（二零二零年：約77名）。本年度的員工成本總額（不包括董事酬金）為約18.1百萬港元（二零二零年：約24.3百萬港元）。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。於二零二一年十二月三十一日，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。

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匯風險甚微。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

於二零二一年十二月三十一日，本集團賬面淨值約133.2百萬港元（二零二零年：約140.9百萬港元）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（二零二零年：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大規模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（二零二一年十二月三十一日）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，董事會概不知悉於二零二一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，請參閱本未經審核年度業績公告的綜合財務報表附註10。

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

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其他重要事務處理而未能出席本公司於二零二一年六月二十三日舉行的股東週年大會（此行為偏離了GEM上市規則附錄15所載企業管治守則的守則條文第A.6.7條（現為第C.1.6條））外，本公司已遵守年內生效的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，二零二二年三月三十日

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、陳素權先生及陸東全先生。

本公告自刊發日期起將在GEM網站 www.hkgem.com之「最新上市公司公告」網頁內登載最少七日。本公告亦將在本公司網站 www.irasia.com/listco/hk/linkholdings內刊載。