

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)

## **截至二零二四年六月三十日止六個月的中期業績公告**

### **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。

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」)欣然提呈，本集團截至二零二四年六月三十日止六個月(「回顧期間」)的未經審核綜合業績，連同二零二三年六月三十日止六個月的比較數字載列如下。

本公告載有本公司截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告全文，符合聯交所GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)有關回顧期間中期業績初步公告所附資料的相關規定。本中期業績公告已經本公司審核委員會審閱。

\* 僅供識別

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命  
華星控股有限公司  
行政總裁兼執行董事  
賀丁丁

香港，二零二四年八月二十三日

於本公告日期，執行董事為賀丁丁先生及呂天舜先生；非執行董事為黃俊雄先生、趙公直先生及高兆元先生；以及獨立非執行董事為陳素權先生、譚美珠女士、陳慧琪女士及何升偉先生。

本公告的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；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或本公告產生誤導。

本公告自刊發日期起將在聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)之「最新上市公司公告」網頁內登載最少七日，亦將在本公司網站[www.irasia.com/listco/hk/linkholdings](http://www.irasia.com/listco/hk/linkholdings)內刊載。

## 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或本報告產生誤導。

# 目錄

公司資料	3
財務摘要	5
簡明綜合全面收益表	6
簡明綜合財務狀況表	8
簡明綜合權益變動表	10
簡明綜合現金流量表	12
簡明綜合中期財務報表附註	13
管理層討論及分析	21
其他資料	38

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

賀丁丁先生(行政總裁)

呂天舜先生

### 非執行董事

趙公直先生

黃俊雄先生(主席)

高兆元先生

(於二零二四年三月一日獲委任)

### 獨立非執行董事

陳慧琪女士

陳素權先生

劉璐女士(於二零二四年三月一日辭任)

譚美珠女士

湯木清先生

(於二零二四年二月二十三日退任)

何升偉先生

(於二零二四年三月一日獲委任)

## 公司秘書

林海琪女士，HKICPA

## 審核委員會

譚美珠女士(主席)

陳慧琪女士

劉璐女士(於二零二四年三月一日辭任)

陳素權先生

何升偉先生

(於二零二四年三月一日獲委任)

## 薪酬委員會

陳慧琪女士(主席)

劉璐女士(於二零二四年三月一日辭任)

譚美珠女士

陳素權先生

何升偉先生

(於二零二四年三月一日獲委任)

## 提名及企業管治委員會

黃俊雄先生(主席)

(於二零二四年三月一日獲委任)

趙公直先生(主席)

(於二零二四年三月一日停任)

陳慧琪女士

陳素權先生

譚美珠女士

# 公司資料

## 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
PO Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

## 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  
信德中心西翼  
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 及轉讓辦事處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17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3座  
3座43樓星展亞洲中心  
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.irasia.com/listco/hk/linkholdings](http://www.irasia.com/listco/hk/linkholdings)

# 財務摘要

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」)欣然宣佈，本集團截至二零二四年六月三十日止六個月(「回顧期間」)的未經審核綜合業績，連同截至二零二三年六月三十日止六個月(「上一年度同期」)的比較數字載列如下。本中期報告已經董事會審核委員會(「審核委員會」)審閱。

於回顧期間，本集團的經營業績如下：

- 本集團酒店經營收入為約22.1百萬港元(二零二三年：約26.0百萬港元)，較上一年度同期減少約15.3%。
- 本公司擁有人應佔虧損為約34.7百萬港元(二零二三年：約57.1百萬港元)。
- 每股基本虧損約為0.829港仙(二零二三年：每股基本虧損約為1.425港仙)。

# 簡明綜合全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 港元 (未經審核)	二零二三年 港元 (未經審核)
收入	3	<b>22,067,238</b>	26,042,379
銷售成本		<b>(11,316,422)</b>	(8,161,943)
毛利		<b>10,750,816</b>	17,880,436
按攤銷成本列賬的不良債務			
資產虧損	3	<b>(18,981)</b>	(51,450)
其他收入、其他收益及虧損		<b>472,142</b>	768,601
銷售開支		<b>(622,814)</b>	(621,022)
行政開支		<b>(18,760,583)</b>	(55,541,999)
財務成本		<b>(25,087,571)</b>	(17,746,668)
除所得稅前虧損	4	<b>(33,266,991)</b>	(55,312,102)
所得稅開支	5	<b>(1,532,154)</b>	(1,770,142)
期內虧損		<b>(34,799,145)</b>	(57,082,244)
其後可重新分類至損益的			
其他全面開支：			
換算海外業務產生之匯兌差額		<b>(13,496,101)</b>	(7,649,938)
期內其他全面開支			
(已扣除稅項)		<b>(13,496,101)</b>	(7,649,938)
期內全面開支總額		<b>(48,295,246)</b>	(64,732,182)

# 簡明綜合全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二四年 港元 (未經審核)	二零二三年 港元 (未經審核)
以下各方應佔期內虧損：			
本公司擁有人		<b>(34,735,996)</b>	(57,056,335)
非控股權益		<b>(63,149)</b>	(25,909)
		<b>(34,799,145)</b>	(57,082,244)
以下各方應佔全面收益(開支)總額：			
本公司擁有人		<b>(48,154,026)</b>	(64,769,529)
非控股權益		<b>(141,220)</b>	37,347
		<b>(48,295,246)</b>	(64,732,182)
		港仙	港仙
每股虧損	6		
基本		<b>(0.829)</b>	(1.425)
攤薄		<b>(0.829)</b>	(1.425)

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	附註	於二零二四年 六月三十日 港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>285,312,681</b>	303,378,397
使用權資產		<b>68,450,029</b>	71,757,382
投資物業		<b>164,709,714</b>	174,698,088
工程預付款		<b>749,123</b>	796,063
非流動資產總值		<b>519,221,547</b>	550,629,930
<b>流動資產</b>			
酒店存貨		<b>289,357</b>	321,332
按攤銷成本列賬的不良債務資產		<b>29,284,648</b>	30,085,628
貿易及其他應收款項	8	<b>5,273,613</b>	9,864,779
現金及現金等價物		<b>22,399,833</b>	26,040,912
流動資產總值		<b>57,247,451</b>	66,312,651
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	<b>86,542,123</b>	100,915,094
應付附屬公司一名非控股股東款項		<b>7,445,916</b>	7,912,478
計息銀行及其他借款		<b>364,951,201</b>	344,391,479
租賃負債		<b>401,123</b>	947,219
稅項撥備		<b>283,589</b>	2,302,231
可換股債券		<b>32,861,400</b>	32,861,400
流動負債總額		<b>492,485,352</b>	489,329,901

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日

	於二零二四年 六月三十日	於二零二三年 十二月三十一日
	港元 (未經審核)	港元 (經審核)
流動負債淨額	<b>(435,237,901)</b>	(423,017,250)
資產總值減流動負債	<b>83,983,646</b>	127,612,680
非流動負債		
其他應付款項	9 <b>7,542,668</b>	8,015,290
計息銀行及其他借款	<b>2,262,120</b>	2,351,254
應付控股股東款項	<b>32,001,613</b>	25,760,980
租賃負債	<b>309,202</b>	482,139
遞延稅項負債	<b>17,560,772</b>	18,400,500
非流動負債總額	<b>59,676,375</b>	55,010,163
資產淨值	<b>24,307,271</b>	72,602,517
權益		
股本	<b>4,188,000</b>	4,188,000
儲備	<b>18,861,965</b>	67,015,991
本公司擁有人應佔權益	<b>23,049,965</b>	71,203,991
非控股權益	<b>1,257,306</b>	1,398,526
權益總額	<b>24,307,271</b>	72,602,517

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										
	股本	酒店物業			可換股			累計虧損	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	對沖儲備				
港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	
	(附註a)	(附註b)	(附註c)	(附註d)	(附註e)	(附註f)					
於二零二三年一月一日(經審核)	3,490,000	333,122,249	71,927,381	2,014,251	(77,243,293)	25,040,738	1,397,370	(213,170,207)	146,578,469	1,694,447	148,272,936
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(57,056,335)	(57,056,335)	(25,909)	(57,082,244)
其他全面收益											
— 換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(7,704,481)	-	(8,713)	-	(7,713,194)	63,256	(7,649,938)
期內全面收益總額	-	-	-	-	(7,704,481)	-	(8,713)	(57,056,335)	(64,769,529)	37,347	(64,732,182)
與擁有人的交易											
注資及分派											
轉換可換股債券	698,000	30,229,520	-	-	-	(14,342,489)	-	-	16,585,031	-	16,585,031
於二零二三年六月三十日(未經審核)	4,188,000	363,351,769	71,927,381	2,014,251	(84,947,774)	10,698,249	1,388,657	(270,226,542)	98,393,991	1,731,794	100,125,785

	本公司擁有人應佔										
	股本	酒店物業			可換股			累計虧損	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	對沖儲備				
港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	
	(附註a)	(附註b)	(附註c)	(附註d)	(附註e)	(附註f)					
於二零二四年一月一日(經審核)	4,188,000	363,351,769	71,927,381	2,014,251	(79,560,370)	10,698,249	-	(301,415,289)	71,203,991	1,398,526	72,602,517
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(34,735,996)	(34,735,996)	(63,149)	(34,799,145)
其他全面收益											
— 換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(13,418,030)	-	-	-	(13,418,030)	(78,071)	(13,496,101)
期內全面收益總額	-	-	-	-	(13,418,030)	-	-	(34,735,996)	(48,154,026)	(141,220)	(48,295,246)
於二零二四年六月三十日(未經審核)	4,188,000	363,351,769	71,927,381	2,014,251	(92,978,400)	10,698,249	-	(336,151,285)	23,049,965	1,257,306	24,307,271

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月

附註：

- a. 本集團之股份溢價賬指按溢價發行股份所產生之溢價。
- b. 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。
- c. 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。
- d. 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。
- e. 可換股債券儲備指發行可換股債券之所得款項扣除發行開支後與權益部分(即將債務轉換為股本之選擇權)有關之金額。
- f. 對沖儲備包括現金流量對沖儲備。現金流量對沖儲備乃用於確認被指定且符合標準作為現金流量對沖的衍生工具收益或虧損的有效部分。有關金額其後會重新分類至損益(倘適用)。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港元 (未經審核)	二零二三年 港元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額	<b>(20,685,557)</b>	(21,742,793)
投資活動所用現金淨額	<b>(540,311)</b>	(45,848)
融資活動所得現金淨額	<b>18,505,240</b>	52,843,301
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	<b>(2,720,628)</b>	31,054,660
期初現金及現金等價物	<b>26,040,912</b>	(529,990)
匯率變動的影響	<b>(920,451)</b>	(309,839)
期末現金及現金等價物	<b>22,399,833</b>	30,214,831

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 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, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司主要業務為投資控股，其附屬公司主要從事酒店所有權、酒店服務業務、不良債務資產管理業務及物業投資。

## 2 編製基準及主要會計政策

回顧期間之未經審核簡明綜合中期財務報表(「**中期財務報表**」)已根據國際會計準則委員會頒佈的國際會計準則(「**國際財務報告準則**」)以及GEM上市規則的適用披露規定而編製。

編製中期財務報表需要作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策運用以及按年初至今基準呈報的資產及負債、收入及開支金額。實際結果可能有別於此等估算。

中期財務報表包括對了解本集團自二零二三年十二月三十一日以來的財務狀況及表現變動而言屬重大的事件及交易的解釋，因此並不包括根據國際財務報告準則(此統稱包括國際會計準則委員會頒佈的所有適用個別國際財務報告準則)編製完整財務報表所需的所有資料。有關報表須與本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「**二零二三年經審核綜合財務報表**」)一併閱讀。

編製中期財務報表採用之會計政策及計算方法與編製二零二三年經審核綜合財務報表所採用者相同。

## 2 編製基準及主要會計政策(續)

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，並於二零二四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以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。

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 3 按攤銷成本列賬的不良債務資產收入及虧損

(a) 本集團的收入(即酒店經營及不良債務資產的收入總額)分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港元 (未經審核)	二零二三年 港元 (未經審核)
酒店經營：		
酒店客房	16,117,193	21,381,940
餐飲	3,213,308	1,234,597
酒店物業的租金收入	2,364,073	3,137,323
其他(附註a)	372,664	288,519
	<b>22,067,238</b>	26,042,379
不良債務資產：		
修正虧損(附註b)	<b>(18,981)</b>	(51,450)

附註：

- 該款項主要指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協議或經修改的估計現金流量。

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 3 按攤銷成本列賬的不良債務資產收入及虧損(續)

### (b) 收入分拆：

	酒店業務	
	截至六月三十日止六個月 二零二四年	二零二三年
	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)
主要地區市場		
新加坡	<b>15,967,162</b>	26,042,379
日本	<b>6,100,076</b>	-
總計	<b>22,067,238</b>	26,042,379

## 4 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各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)
員工成本(附註)	<b>6,365,357</b>	9,729,474
物業、廠房及設備折舊	<b>4,767,368</b>	5,475,417
使用權資產折舊	<b>1,292,295</b>	1,422,689
新加坡物業稅	<b>1,668,316</b>	1,758,615

附註：員工成本包括工資及薪金、短期非貨幣福利，以及界定供款計劃供款。

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 5 所得稅開支

由於本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月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(二零二三年：無)。

截至二零二四年六月三十日止六個月，已就在新加坡產生的估計應課稅溢利按17%(二零二三年：17%)的稅率計提新加坡企業所得稅。

截至二零二四年六月三十日止六個月，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規則及規例釐定之22%稅率繳納所得稅(二零二三年：22%)。

中國企業所得稅就一家在中國營運的附屬公司的估計應課稅溢利按25%的稅率計算(二零二三年：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」)，該等稅項於年內根據有關地區的法律、詮釋及慣例匯總成實際法定所得稅稅率約34.59%(二零二三年：34.59%)。日本利得稅根據在日本產生的估計應課稅溢利計算。

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。

期內所得稅開支組成如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	港元	港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項開支		
— 新加坡企業所得稅	1,532,154	1,770,142

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 6 每股虧損

本公司擁有人應佔的每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 港元 (未經審核)	二零二三年 港元 (未經審核)
<b>虧損</b>		
計算每股基本虧損所用之虧損	<b>(34,735,996)</b>	(57,056,335)
可換股債券利息開支	-	364,435
計算每股攤薄虧損所用之虧損	<b>(34,735,996)</b>	(56,691,900)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 股數	二零二三年 股數
<b>股份數目：</b>		
計算每股基本虧損所用之普通股加權平均數	<b>4,188,000,000</b>	4,002,895,028
潛在攤薄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	<b>4,188,000,000</b>	4,002,895,028

普通股乃按4,188,000,000股普通股(即截至二零二四年六月三十日已發行股份數目)(二零二三年：4,188,000,000股普通股)計算得出。

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，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。

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 7 股息

董事不建議派付截至二零二四年六月三十日止六個月的任何股息(二零二三年：無)。

## 8 貿易及其他應收款項

於二零二四年六月三十日，貿易及其他應收款項包括貿易應收款項2,088,317港元(二零二三年十二月三十一日：6,738,479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。

於報告期末的貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析如下：

	於二零二四年 六月三十日 港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 港元 (經審核)
即日至30日	994,834	3,854,308
31日至60日	1,084,168	2,796,581
61日至90日	6,908	74,108
超過90日	2,407	13,482
	<b>2,088,317</b>	6,738,479

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 9 貿易及其他應付款項

於二零二四年六月三十日，貿易及其他應付款項包括貿易應付款項 1,735,058 港元(二零二三年十二月三十一日：1,359,972 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：

	於二零二四年 六月三十日 港元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 港元 (經審核)
即日至30日	<b>578,457</b>	1,240,598
31日至60日	<b>1,065,072</b>	107,542
61日至90日	<b>1,161</b>	-
超過90日	<b>90,368</b>	11,832
	<b>1,735,058</b>	1,359,972

於二零二四年六月三十日，其他應付款項包括應付工程款項，該款項流動部分為 41,467,852 港元(二零二三年十二月三十一日：44,004,020 港元)及非流動部分為 7,542,668 港元(二零二三年十二月三十一日：8,015,290 港元)。

# 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在日本開設一間溫泉酒店——花椿溫泉酒店。

於回顧期間，本集團繼續專注於在新加坡及日本經營其酒店業務。然而，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，對位於印尼民丹的度假酒店的開發已自二零二零年年初COVID-19疫情爆發後暫停。除本中期報告所披露者外，於回顧期間本集團的業務並無重大變動。

本集團的主要酒店（即新加坡的華星酒店）於二零二二年四月恢復正常營業。與當地政府有關使用該酒店附屬建築作為隔離場所的合約已於二零二三年十二月三十一日終止。附屬建築現正進行翻新工程以提升價值，翻新工程預期於二零二四年下半年完成。儘管如此，華星酒店管理層仍一直熱衷於尋求業務夥伴以加強整體表現。

就本集團的日本花椿溫泉酒店而言，由於於過往年度預期在COVID-19疫情持續及不明朗發展下出現經營困難情況，本集團的財務資源緊張，亦出現在重要時間未有錄得盈利的情況，故本公司已於二零二二年五月暫時關閉該酒店。花椿溫泉酒店已於二零二三年第三季度重新開門營業。然而，由於本集團財務及人力資源緊張，以及二零二四年初石川縣能登半島地震造成的破壞，花椿溫泉酒店業務目前表現未如預期，故本集團或會考慮探索可能的選擇（包括但不限於出售花椿溫泉酒店）以減少本集團的流動資金壓力。

## 財務回顧

於回顧期間，本集團錄得酒店經營總收入約22.1百萬港元（二零二三年：約26.0百萬港元），較上一年度同期減少約15.3%，主要是由於新加坡華星酒店附屬建築暫時進行翻新工程。

## 管理層討論及分析

於回顧期間，本公司擁有人應佔虧損為約34.7百萬港元(二零二三年：約57.1百萬港元)，虧損較上一年度同期大幅減少約22.3百萬港元或約39.1%。

回顧期間虧損減少乃主要由於本集團在各經營分部及總部收緊成本控制措施以及回顧期間行政開支減少(包括法律及專業費用大幅減少)，惟被(i)主要由於新加坡華星酒店附屬建築暫時進行翻新工程導致收入減少約4.0百萬港元及毛利減少約7.1百萬港元及(ii)計息銀行及其他借款的財務成本增加約7.3百萬港元所抵銷。

於回顧期間，每股基本虧損為約0.829港仙(二零二三年：每股基本虧損為約1.425港仙)。

### 酒店經營

於回顧期間，客房收入為約16.1百萬港元(二零二三年：約21.4百萬港元)，佔本集團酒店經營總收入約73.0%(二零二三年：約82.1%)。客房收入主要指華星酒店住宿所得收入，佔回顧期間客房收入總額的約72.4%(二零二三年：100%)，及部分取決於所收平均房價及入住率。

下表載列所示期內本集團的主要酒店(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**」)：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
總可出租客房晚數	<b>26,754</b>	49,594
入住率	<b>47%</b>	66%
平均房價(港元)	<b>835.3</b>	601.9
每間可用客房收入(港元)	<b>391.2</b>	391.9

# 管理層討論及分析

於回顧期間，餐飲（「餐飲」）收入為約3.2百萬港元（二零二三年：約1.2百萬港元），佔酒店經營總收入約14.6%（二零二三年：約4.7%）。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約為2.4百萬港元（二零二三年：約3.1百萬港元），佔酒店業務總收入約10.7%（二零二三年：約12.1%）。

隨著與當地政府有關使用華星酒店附屬建築作為隔離場所的合約已於二零二三年十二月三十一日終止，附屬建築現已關閉以進行翻新工程，以提升該物業的租金價值。附屬建築預期於二零二四年下半年重開。

## 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）。自二零二零年起及直至回顧期間，財務資源收緊及過往年度的COVID-19疫情造成工程進度延宕。本集團目前正考慮尋找潛在投資者注資以完成或徹底收購民丹資產。

## 不良債務資產管理業務

於回顧期間，本集團錄得來自不良債務資產虧損（已扣除修正虧損）約19,000港元（二零二三年：虧損約51,000港元）。於本報告日期，管理層並未發現任何有關不良債務資產所有權及可收回性的問題。

## 流動資金、財務資源及資本架構

於回顧期間，本集團主要以自身營運資金及其他貸款為其業務營運撥付資金。於二零二四年六月三十日，本集團錄得流動負債淨值約435.2百萬港元（二零二三年：約423.0百萬港元），包括短期計息銀行及其他借款約365.0百萬港元（二零二三年：約344.4百萬港元）。於二零二四年六月三十日，本集團的非即期計息銀行及其他借款約為2.3百萬港元（二零二三年：約2.4百萬港元）。

# 管理層討論及分析

董事一直密切監察本集團的營運資金，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。

於回顧期間並無可換股債券獲註銷、轉換或贖回。因此，於二零二四年六月三十日，二零一五年可換股債券（定義見下文）之未償還總額（包括於二零二零年十一月三十日到期但拖欠還款的可換股債券的增加本金約32.8百萬港元連同應計及未付利息及／或違約利息）約為44.1百萬港元（二零二三年十二月三十一日：約55.3百萬港元）。

## 應對持續經營事宜的措施

於回顧期間及直至本中期報告日期，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，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) 本公司一直與民丹項目施工商積極討論有關結付未償還應付款項的事宜。本公司已委任顧問以制訂可行方案應對民丹項目債務狀況；
- (2) 本公司已尋求主要股東的財務支持，以緩解即期營運資金的壓力；
- (3) 本公司現正積極與Swettenham Capital Pte. Ltd.等現有融資機構及可換股債券持有人進行磋商，尋求延長現有貸款期及暫緩還款期間及／或重組可換股債券的可能性；及
- (4) 本公司已與多間金融機構及融資機構展開磋商，尋求低息外部債務融資從而產生可持續溢利。

# 管理層討論及分析

## 重大投資

於回顧期間，本集團並無收購或持有任何重大投資(二零二三年：無)。

## 重大收購及出售

於回顧期間，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。

## 重大投資及資本資產未來計劃

除本報告所披露者外，截至本報告日期，本集團並無重大投資及資本資產計劃。

## 資產負債比率

截至二零二四年六月三十日，本集團的資產負債比率約為1,811.1%(二零二三年六月三十日：約為398.3%)，乃基於總債務約440.2百萬港元及總權益約24.3百萬港元計算而來。增加主要是由於總權益減少。

## 或然負債

於二零二四年六月三十日，本集團管理層並不知悉本集團面臨任何重大申索(二零二三年十二月三十一日：無)。

## 僱員及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團聘有總共55名僱員(二零二三年十二月三十一日：50名)。回顧期間的員工成本總額(包括董事酬金)為約6.4百萬港元(二零二三年：約9.7百萬港元)。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，合資格參與者包括本集團董事及僱員。

向僱員提供培訓，幫助其掌握實用知識與技能。

# 管理層討論及分析

## 購股權計劃

### A. 二零一四年購股權計劃

根據唯一股東通過日期為二零一四年六月二十日之書面決議案，本公司採納一項購股權計劃（「二零一四年購股權計劃」），為期10年。因此，二零一四年購股權計劃於二零二四年六月十九日屆滿。

於二零一四年購股權計劃有效期間，已根據該計劃合共授出可供認購合共最多52,350,000股股份之52,350,000份購股權。詳情請參閱本公司日期為二零二四年一月二十六日之公告。於二零一四年購股權計劃屆滿後，不會再授出購股權，惟二零一四年購股權計劃內有關於該期間屆滿時仍可行使之全部購股權之規定將仍然具有十足效力及作用。

### B. 二零二四年購股權計劃

經考慮二零一四年購股權計劃屆滿及GEM上市規則第23章修訂（於二零二三年一月一日生效）後，本公司根據股東於本公司於二零二四年五月三十一日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案採納一項新購股權計劃（「二零二四年購股權計劃」），自二零二四年五月三十一日起計10年有效。下文概述二零二四年購股權計劃主要條款：

#### (a) 目的

二零二四年購股權計劃旨在(a)令本公司向合資格參與者授出購股權作為彼等為本集團作出之貢獻之回報或獎勵；(b)讓本集團可吸納及挽留對本集團長遠發展作出貢獻之合資格參與者；及(c)激勵合資格參與者優化其表現及效率，使本集團獲益。

#### (b) 參與者

參與者包括(i)僱員參與者，包括本集團任何成員公司之董事及僱員（不論全職或兼職）（包括根據二零二四年購股權計劃獲授購股權作為與本集團訂立僱傭合約之誘因之人士）；(ii)關聯實體參與者，包括任何關聯實體之董事及僱員（不論全職或兼職）；及(iii)服務提供者，包括於本集團任

# 管理層討論及分析

何成員公司各自之日常及一般業務過程中持續或經常向其提供服務之自然人或企業實體，該等人士或實體符合本集團長期增長之利益，包括但不限於：(i)本集團任何成員公司之獨立承包商、代理或服務提供者；及(ii)本集團任何業務範疇或業務發展之顧問（專業或其他方面）或諮詢人，但不包括為集資、合併或收購提供諮詢服務之配售代理或財務顧問，以及其他專業服務提供者，如提供保證或需要公正客觀地履行其服務之核數師或估值師。

(c) *授出購股權*

要約自授出日期起計 28 日期間可供有關參與者接納。當本公司接獲經承授人正式簽署之要約函件副本（當中包括接納購股權），列明接納要約所涉及之股份數目及向本公司匯款 1.00 港元作為授出購股權代價時，要約將被視為已獲接納。

(d) *行使價*

行使價將由董事會全權酌情釐定，惟於任何情況下均須至少為以下較高者：(i) 股份於授出日期（必須為營業日）於聯交所發出之每日報價表所報之收市價；(ii) 股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所發出之每日報價表所報之平均收市價；及 (iii) 股份面值，惟行使價可根據二零二四年購股權計劃之條款予以調整。

(e) *行使購股權之時間*

在二零二四年購股權計劃條款之規限下，承授人（或其遺產代理人，視情況而定）可於董事會於提出要約時釐定及通知承授人之期間內隨時全部或部分行使購股權，該期間不得遲於授出日期起計 10 年，惟須受二零二四年購股權計劃提前終止之條文所規限。

# 管理層討論及分析

## (f) 歸屬期

除二零二四年購股權計劃所載情況外，購股權必須由承授人持有至少十二(12)個月方可行使。

在以下情況下，董事會可酌情向僱員參與者授出較短歸屬期：(a) 向新僱員參與者授出「補足」購股權，以取代其離開前僱主時沒收之購股權或獎勵；(b) 向因身故或發生任何超出其控制範圍之事件而終止僱傭之僱員參與者授出；(c) 於一年內因行政及合規原因分批授出之購股權，包括如非因行政或合規原因而應提早授出但必須等待後續批次之購股權。在此情況下，歸屬期可能較短，以反映授出購股權之時間；(d) 授出混合或加速歸屬時間表之購股權，例如購股權可於十二(12)個月內平均歸屬；或(e) 按照授出條件所釐定以表現為基礎之歸屬條件代替以時間為基礎之歸屬標準之授出。

## (g) 可供發行之最高股份數目

(i) 於GEM上市規則之規限下，未經股東批准，因行使根據二零二四年購股權計劃可能授出之所有購股權連同根據本公司任何其他股份計劃可能授出之所有購股權及獎勵而可能發行之最高股份數目，合共不得超過於採納日期已發行股份總數之10%（「**計劃授權上限**」）。就計算計劃授權上限及服務提供者分項限額（定義見下文）而言，根據二零二四年購股權計劃及（視情況而定）本公司其他股份計劃之條款已失效之購股權將不被視為已動用。

(ii) 受限於上文第(i)段，於計劃授權上限內，未經股東批准，因行使根據二零二四年購股權計劃可能授出之所有購股權連同根據本公司任何其他股份計劃可能授出之所有購股權及獎勵而可能向服務提供者發行之最高股份數目合共不得超過於採納日期已發行股份總數之1%（「**服務提供者分項限額**」）。

## 管理層討論及分析

- (iii) 本公司可自採納日期(或股東批准最後一次更新之日期)起計三(3)年後於股東大會上尋求股東批准更新二零二四年購股權計劃項下之計劃授權上限及服務提供者分項限額，惟(i)根據經更新之計劃授權上限，根據二零二四年購股權計劃可能授出之所有購股權(連同根據本公司任何其他股份計劃可能授出之所有購股權及獎勵)獲行使時可能發行之最高股份數目，不得超過股東批准經更新計劃授權上限當日已發行股份總數之10%；(ii)根據經更新之服務提供者分項限額，因行使根據二零二四年購股權計劃可能授出之所有購股權而可能發行之最高股份數目，不得超過股東批准經更新服務提供者分項限額當日已發行股份總數之1%；及(c)計劃授權上限及／或服務提供者分項限額之任何更新須遵守GEM上市規則可能不時規定之有關股東批准及通函規定。根據GEM上市規則第23.03C(1)條，自採納日期(或股東批准最後一次更新之日期)起計三(3)年內對計劃授權上限及／或服務提供者分項限額作出之任何更新，均須經獨立股東批准。
- (iv) 倘(i)於股東大會上獲得股東另行批准，以向本公司於尋求有關股東批准前特別指定之參與者授出超過計劃授權上限之購股權，則本公司可向參與者授出超過計劃授權上限之購股權；(ii)就尋求股東另行批准而言，本公司已首先向股東寄發通函，當中載有GEM上市規則當時可能規定須載入有關通函之有關資料；及(iii)將向有關參與者授出之購股權數目及條款須於股東批准前釐定(而就計算行使價而言，建議有關授出之董事會會議日期應被視為授出日期)。

## 管理層討論及分析

(h) 每名參與者可獲最高股份數目

倘向參與者授出任何購股權會導致於截至有關授出日期(包括該日)止12個月期間內就向該人士授出之所有購股權及獎勵(不包括根據相關股份計劃條款已失效之任何購股權及獎勵)已發行及將予發行之股份總數超過已發行股份總數之1%，則有關授出須經股東於股東大會上另行批准，而有關參與者及其緊密聯繫人(或倘參與者為關連人士，則其聯繫人)須放棄投票，且以下條文將適用：(i)有關授出僅適用於本公司在尋求股東批准前特別指定之參與者；(ii)須向股東寄發一份通函，當中必須披露有關參與者之身份、將予授出之購股權數目及條款(以及過往於12個月期間向該參與者授出之購股權及獎勵)、向參與者授出購股權之目的及有關購股權條款如何達致有關目的之說明；及(iii)將向該參與者授出之購股權數目及條款須於股東批准前釐定(而就計算行使價而言，建議進一步授出購股權之董事會會議日期應被視為授出日期)。

(i) 二零二四年購股權計劃之期限

二零二四年購股權計劃將自採納日期(即二零二四年五月三十一日)起計10年期間內有效及生效。

(j) 終止

本公司(透過於股東大會上通過普通決議案)或董事會可隨時於二零二四年購股權計劃年期結束前終止其運作，在此情況下，不得進一步授出購股權，惟就於二零二四年購股權計劃年期內授出且於緊接二零二四年購股權計劃終止運作前仍未屆滿之購股權而言，二零二四年購股權計劃之條文在所有其他方面仍具十足效力及作用。於有關終止前已授出但尚未行使或尚未向承授人發行股份之購股權將繼續有效，並可根據二零二四年購股權計劃行使。

# 管理層討論及分析

下表載列二零一四年購股權計劃項下授出的購股權於回顧期間之概要：

參與者 姓名或類別	於 二零二四年 一月一日 尚未行使之 購股權	於回顧期間 授出之 購股權數目	於回顧期間 行使之 購股權數目	於回顧期間 失效或 註銷之 購股權數目	於 二零二四年 六月三十日 尚未行使之 購股權	購股權 授出日期	購股權 行使期	購股權 行使價 (每股港元)	緊接 行使日期前 本公司股份 加權平均 收市價 (每股港元)
<b>僱員</b>									
陳長征先生	-	41,880,000	-	-	41,880,000	二零二四年 一月二十六日 (附註)	二零二五年 一月二十六日- 二零三四年 一月二十五日	0.04	-
董寒坤女士	-	10,470,000	-	-	10,470,000	二零二四年 一月二十六日 (附註)	二零二五年 一月二十六日- 二零三四年 一月二十五日	0.04	-
	-	52,350,000	-	-	52,350,000				

附註：於授出日期，本公司股份收市價為每股股份0.034港元。

於二零二四年一月一日，計劃授權上限項下可供授出之購股權數目為280,000,000。於二零二四年六月三十日，計劃授權及服務提供者分項限額項下可供授出之購股權數目分別為418,800,000及41,880,000。

回顧期間授出之購股權除以本公司回顧期間已發行股份加權平均數為1.25%。

## 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。於回顧期間，本集團並無使用任何金融工具對沖外匯風險。

# 管理層討論及分析

## 集團資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團賬面淨值約126.2百萬港元(二零二三年十二月三十一日：約132.9百萬港元)的若干物業、廠房及設備已用作獲取銀行融資的抵押。

## 股息

董事會不建議就回顧期間派付任何股息(二零二三年：無)。

## 本公司可換股債券違約

根據本公司於二零一五年十一月三十日以可換股債券持有人為受益人發行的可換股債券(「二零一五年可換股債券」)，本公司須於到期日(即二零二零年十一月三十日)贖回二零一五年可換股債券，本金金額約為25.3百萬港元。鑒於本集團未能贖回二零一五年可換股債券而構成違約事件，可換股債券持有人已於二零二零年十二月向本公司接連發出兩封信函及於二零二一年十一月再發出一封信函，要求立即償還二零一五年可換股債券的本金及違約罰款連同所有違約利息。誠如本公司日期為二零二三年九月十三日之公告所披露，本公司已與可換股債券持有人訂立暫緩還款協議，據此(i)可換股債券持有人於二零二三年九月十三日至二零二三年十二月三十一日期間(「暫緩還款期間」)不得就二零一五年可換股債券項下的違約事件提出或進行任何法律程序；及(ii)本公司應該公告指定方式向可換股債券持有人支付部分金額。

誠如本公司日期為二零二三年十二月二十九日的公告所披露，本公司與可換股債券持有人就以下各項達成協議：(i)暫緩還款期間將延長至二零二四年二月十六日；及(ii)本公司應於二零二四年二月十六日或之前向可換股債券持有人償還16,057,191.78港元，作為二零一五年可換股債券的本金額連同應計及未付利息及／或違約利息的進一步部分還款。於本報告日期，本公司管理層積極與可換股債券持有人協商，以進一步延長暫緩還款期間及就二零一五年可換股債券項下餘下到期金額的還款計劃及時間表達成協議。

# 管理層討論及分析

## 控股股東的特定履約契據

茲提述本公司日期為二零二三年六月二十六日的公告(「二零二三年六月公告」)。在二零二三年六月十六日及二零二三年六月二十二日，Hang Huo Investment Pte. Ltd. (「HHI」)(作為借款人)及Links Hotel International Pte. Ltd.(「LHI」)(作為營運公司及債務人)，分別與Swettenham Capital Pte. Ltd.(「貸款人」)簽訂了融資協議和補充協議(統稱「融資協議」)。根據融資協議，貸款人應向HHI提供金額為5,500萬新加坡元的定期貸款融資(「貸款融資」)，固定年利率為11%。貸款融資連同應計利息應於提款之日起一年之日支付。HHI及LHI各自為本公司之間接全資附屬公司。貸款人為獨立於本公司及其關連人士(定義見GEM上市規則)的第三方。

根據融資協議，具體履約義務如下：

倘Ace Kingdom Enterprises Corporation(「Ace Kingdom」)不再直接或間接(無論是透過直接或間接持股、代理人安排、可轉換貸款協議、有條件買賣協議和/或其他安排或諒解)控制HHI、LHI和/或公司：

- (i) HHI和LHI在得知事件後應立即通知貸款人；及
- (ii) 在收到上述(i)款規定的通知後30天內，貸款人可以選擇在不少於15個日曆日內向HHI發出通知，取消貸款融資承諾並宣布貸款融資以及應計利息，以及根據融資協議和任何其他立即到期應付的相關財務文件應計或未償還的所有其他金額。

就上述目的而言，「控制權」乃指：(i)直接或間接擁有百分之五十(50%)以上的直接或間接受益所有權，或直接或間接行使(或控制行使)該人的股份或其他股本證券的投票權；(ii)直接或間接選舉或控制董事會或管理該人事務的同等機構的多數成員的權利；(iii)在每種情況下，透過股份所有權、委託書、合約、代理或其他方式，指導其事務或導致該人的管理或政策方向的權力。詳情請參閱二零二三年六月公告。

# 管理層討論及分析

## 融資協議

誠如本公司日期為二零二三年十二月二十九日的公告所披露，根據融資協議，(i)HHI應於提取當日起計滿一年當日悉數償還貸款融資連同應計利息；(ii)HHI應於二零二三年十二月二十六日向貸款人支付3,025,000新加坡元的貸款融資預付利息款項（「**預付利息款項**」），相當於貸款融資的六個月利息；及(iii)倘預付利息款項已於二零二三年十二月二十六日償還，則HHI應於二零二四年一月二十六日向貸款人支付當時貸款融資未償還本金的513,835.62新加坡元應計利息（「**二零二四年一月利息**」）。

於二零二三年十二月二十日，HHI、LHI及貸款人同意(i)將授出預付利息款項及二零二四年一月利息款項的延期及豁免，直至二零二四年二月二十六日；及(ii)於二零二四年二月二十六日，HHI應支付4,114,257.67新加坡元，包括預付利息款項、二零二四年一月利息，以及預付利息款項、二零二四年一月利息及貸款融資的未償還本金各自的應計利息，年利率為11%。

誠如本公司日期為二零二四年二月二十六日的公告所披露，於二零二四年二月二十五日，HHI、LHI及貸款人已訂立融資協議的補充協議，據此(其中包括)，(i)貸款人須向HHI提供金額為3,000,000新加坡元的額外貸款融資（「**額外貸款融資**」），按固定年利率14.5%計息；及(ii)於二零二四年二月二十六日到期的未付款項4,114,257.67新加坡元將於該日資本化，並加入額外貸款融資的未償還金額，且隨後將就所有目的被視為額外貸款融資本金額的一部分。貸款融資及額外貸款融資的未償還金額的最後還款日期將為二零二四年十二月二十六日。

## 展望

本公司對其未來前景持審慎樂觀態度，以迎接COVID-19疫情的復甦。隨著全球疫苗接種的持續推進及旅遊限制逐步放寬，旅遊業有望迎來強勁復甦。由於其擁有多元化的物業組合，並致力為賓客提供卓越的體驗，在及時取得再融資的情況下，本公司已準備就緒從此復甦中受惠。

## 管理層討論及分析

本公司過往曾投資於不良貸款及特殊資產。本公司將繼續評估其現有投資組合，並尋求合適的特殊資產投資及重組機會。此策略方針將有助本公司長遠增長及穩定。

作為其持續業務策略的一部分，本公司將持續評估其酒店組合，並考慮根據現行市況進行擴張或調整計劃。此積極方針使本公司能夠保持對市場變化的適應能力及應變能力，確保為持份者帶來最佳的增長及價值創造。

我們正積極參與再融資，以確保業務的財務基礎穩定。隨著市場持續蓬勃發展並吸引商務及休閒旅客，新加坡酒店成功及時再融資，未來前景樂觀。儘管如此，華星酒店管理層仍一直熱衷於尋求業務夥伴以加強整體表現。

本集團於日本的花椿溫泉酒店是另一個有前景及有助於本公司未來增長的項目，惟須及時再融資。近年來，人們對健康旅遊的興趣日益增加，花椿溫泉酒店已作好充分準備以滿足該需求。日本花椿溫泉酒店已於二零二三年第三季度重開。然而，由於本集團財務及人力資源緊張，以及二零二四年初石川縣能登半島地震造成的破壞，花椿溫泉酒店業務目前表現未如預期，故本集團或會考慮探索可能的選擇(包括但不限於出售花椿溫泉酒店)以減少本集團的流動資金壓力。

開發民丹度假村為本公司擴大其區域版圖的良機，惟須成功及時再融資。民丹為印尼的熱門島嶼地點，以其沙灘、茂密木林及清澈海水而聞名。本公司正審慎評估民丹開發項目的潛在持續性，以迎合對豪華住宿日益增長的需求，為賓客提供獨特難忘的島嶼度假體驗。在及時取得必要再融資的前提下，民丹度假村(倘竣工)將加強本公司於該地區迅速發展的旅遊市場的地位，有助獲得多元化的收入來源及促進整體增長。

## 管理層討論及分析

本公司意識到其目前流動資金挑戰的嚴重性。我們正積極尋求再融資以穩定財務狀況。我們正與金融機構及潛在投資者接洽，以探討各種再融資方案，並致力為本公司物色最合適的解決方案。

展望未來，我們將繼續專注於持續改善，為賓客創造難忘體驗，同時密切監察再融資過程，並持續評估酒店組合。本公司對未來的機遇感到興奮，包括潛在的民丹度假村開發項目，並繼續辛勤工作，實現其成為該地區領先的酒店服務供應商的願景，惟須成功及時再融資。

本公司致力提供卓越的賓客體驗、提升物業價值，並策略性地投資於特殊資產及重組機會，在及時取得再融資的前提下，本公司期待未來前景光明。

### 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、風險管理及內部控制制度，並向董事會提供建議。於回顧期間，審核委員會之組成出現變動。於二零二四年一月一日，審核委員會成員包括四名獨立非執行董事，即譚美珠女士、陳慧琪女士、劉璐女士及陳素權先生；而譚美珠女士為審核委員會主席。於二零二四年六月三十日，審核委員會包括四名獨立非執行董事，分別為譚美珠女士、陳慧琪女士、陳素權先生及何升偉先生；而譚美珠女士仍為審核委員會主席。

本公司核數師並未審核本集團於回顧期間的簡明綜合財務報表。審核委員會已與管理層審閱本集團於回顧期間的未經審核綜合業績及本報告，並認為，該等業績符合適用會計準則、GEM上市規則的規定及其他適用法律規定，並已作出充分披露。

# 管理層討論及分析

## 提名及企業管治委員會

董事會提名及企業管治委員會（「**提名及企業管治委員會**」）負責（其中包括）(i) 審視董事會架構、規模、組成及多元化、(ii) 識別合資格擔任董事會成員之人選；及(iii) 制訂及審視本公司企業管治政策及常規。

於回顧期間，提名及企業管治委員會之組成出現變動。於二零二四年一月一日，提名及企業管治委員會包括趙公直先生、陳素權先生、譚美珠女士及陳慧琪女士；而趙公直先生曾為提名及企業管治委員會主席。自二零二四年三月一日起，趙公直先生不再擔任提名及企業管治委員會主席，及黃俊雄先生已獲委任為提名及企業管治委員會主席。因此，本公司已遵守GEM上市規則第5.36A條所載的規定標準。於二零二四年六月三十日，提名及企業管治委員會包括一名非執行董事黃俊雄先生；及三名獨立非執行董事，分別為譚美珠女士、陳素權先生及陳慧琪女士；而黃俊雄先生為提名及企業管治委員會主席。

## 其他資料

### 企業管治守則

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團於回顧期間已遵守GEM上市規則附錄C1第二部分所載企業管治守則的守則條文。

### 有關董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納GEM上市規則第5.48至5.67條所載的規定交易準則，作為有關董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認於回顧期間均一直遵守規定交易準則及有關董事進行證券交易之行為守則。

### 競爭權益

於回顧期間及直至本報告日期，各董事或控股股東及彼等各自的緊密聯繫人(定義見GEM上市規則)均已確認，彼等概無在與本集團業務構成或可能構成競爭的任何公司中擁有任何業務或權益，與本集團之間亦無任何其他利益衝突。

### 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。

### 充足公眾持股量

於二零二四年一月十九日，本公司獲Ace Kingdom知會已完成向7名獨立承配人出售167,540,000股股份(「**出售事項**」)，配售價為每股0.02港元。該等出售股份佔本公司於出售事項日期全部已發行股份約4.00%。

緊隨出售事項完成後及於本報告日期，根據本公司可公開獲取的資料及就董事所知，公眾人士(定義見GEM上市規則)持有1,054,859,999股股份，相當於本公司全部已發行股份約25.19%。因此，GEM上市規則第11.23(7)條所規定的最低公眾持股量25%已經恢復。

## 其他資料

### 達成復牌指引

於二零二三年七月六日，本公司已接獲聯交所的函件，函件載列以下本公司股份恢復買賣的復牌指引（「復牌指引」）：

- (a) 刊發GEM上市規則規定的所有尚未公佈的財務業績，並處理任何審計修改；
- (b) 證明本公司已遵守GEM上市規則第17.26條；及
- (c) 向市場公佈所有重大資訊，以供本公司股東及投資者評估本公司狀況。

本公司必須達成所有復牌指引、對導致暫停買賣的事宜作出補救，並於本公司證券獲准恢復買賣前，須得聯交所信納已全面遵守GEM上市規則。本公司負有制定其恢復買賣行動計劃的主要責任。

根據GEM上市規則第9.14A(1)條，聯交所可將任何已連續暫停買賣12個月的證券除牌。就本公司而言，有關12個月期間已於二零二四年四月二日屆滿。

繼聯交所於二零二三年七月六日發佈復牌指引後，本公司於二零二三年十月十七日接獲聯交所的函件，函件載列以下本公司股份恢復買賣的新增復牌指引（「新增復牌指引」）：

- 恢復GEM上市規則第11.23(7)條項下規定的最低公眾持股量

## 其他資料

於二零二四年一月十九日，所有復牌指引及額外復牌指引均已達成。股份已於二零二四年一月二十二日恢復在聯交所買賣。

進一步詳情請參閱本公司日期為二零二三年七月十日、二零二三年十月十八日、二零二四年一月十九日及二零二四年一月二十二日的公告。

### 董事及最高行政人員於本公司及相聯法團的股份及相關股份之權益

於二零二四年六月三十日，董事及最高行政人員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	概約 持股百分比
呂天舜先生（「呂先生」）	於受控法團的權益	2,443,140,001 (附註)	58.34%
黃俊雄先生（「黃先生」）	於受控法團的權益	2,443,140,001 (附註)	58.34%

附註：此等股份登記於Ace Kingdom名下。Ace Kingdom為一家由Boomerang Investment Limited、郭二澈先生及Billion Supreme Holdings Limited分別擁有45%、35%及20%權益的公司。根據證券及期貨條例第XV部，呂先生及黃先生被視為於Ace Kingdom持有的本公司股份中擁有權益。呂先生及黃先生為Ace Kingdom的董事。

## 其他資料

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，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

於二零二四年六月三十日，就董事所知，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）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分部條文須向本公司披露或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置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	概約持股百分比
Ace Kingdom	實益擁有人	2,443,140,001 (附註1)	58.34%
Boomerang Investment Limited (「Boomerang」)	於受控法團的權益	2,443,140,001 (附註1)	58.34%
郭二澈先生(「郭先生」)	於受控法團的權益	2,443,140,001 (附註1)	58.34%
Billion Supreme Holdings Limited (「Billion」)	於受控法團的權益	2,443,140,001 (附註1)	58.34%
CMI Financial Holding Company Limited (「CMI Hong Kong」)	實益擁有人	690,000,000 (附註2)	16.48%

## 其他資料

股東姓名／名稱	身份	股份數目	概約持股 百分比
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」)	於受控法團的權益	690,000,000 (附註2)	16.48%
中國民生投資股份有限公司 (「中國民生投資」)	於受控法團的權益	690,000,000 (附註2)	16.48%
中國東方資產管理公司 (「中國東方」)	實益擁有人	310,000,000 (附註3)	7.40%

### 附註：

1. Ace Kingdom為一家由Boomerang、郭先生及Billion分別擁有45%、35%及20%權益的公司。
2. 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。
3. 於二零二四年六月三十日，根據中國東方備案的權益披露通知，其於其受控法團持有的(i)200,000,000股股份中擁有擔保權益，及(ii)110,000,000股股份中擁有認定權益。

## 其他資料

### 於本公司可換股債券之相關股份之好倉

可換股債券 持有人姓名／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 (附註1)
CMI Hong Kong(附註2)	實益擁有人	25,278,000港元	76,600,000	1.83%
中民投亞洲(附註2)	於受控法團的權益	25,278,000港元	76,600,000	1.83%
中國民生投資(附註2)	於受控法團的權益	25,278,000港元	76,600,000	1.83%

附註：

1. 於二零二四年六月三十日，本公司已發行股份總數為4,188,000,000股。
2. 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持有的所有相關股份中擁有權益。

## 其他資料

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，董事概無知悉任何其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文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條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

承董事會命  
華星控股有限公司  
行政總裁兼執行董事  
賀丁丁

香港，二零二四年八月二十三日