



# Link Holdings Limited 華星控股有限公司\*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號: 8237

\* 僅供識別

# 2025

## 中期報告



## 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聯交所 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	39

# 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

袁禮謙先生

(於二零二五年一月六日獲委任)

### 獨立非執行董事

陳慧琪女士

陳素權先生(於二零二五年一月六日辭任)

譚美珠女士(於二零二五年一月六日辭任)

何升偉先生

鄧照明先生

(於二零二五年一月六日獲委任)

## 公司秘書

林海琪女士，HKICPA

## 審核委員會

譚美珠女士(主席)

(於二零二五年一月六日不再擔任)

鄧照明先生(主席)

(於二零二五年一月六日獲委任)

陳慧琪女士

陳素權先生

(於二零二五年一月六日不再擔任)

何升偉先生

## 薪酬委員會

陳慧琪女士(主席)

譚美珠女士

(於二零二五年一月六日不再擔任)

陳素權先生

(於二零二五年一月六日不再擔任)

何升偉先生

鄧照明先生

(於二零二五年一月六日獲委任)

## 提名及企業管治委員會

黃俊雄先生(主席)

陳慧琪女士

鄧照明先生

(於二零二五年一月六日獲委任)

陳素權先生

(於二零二五年一月六日不再擔任)

譚美珠女士

(於二零二五年一月六日不再擔任)

# 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  
德輔道中317及319號  
啟德商業大廈  
16樓(1609室)I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，本集團截至二零二五年六月三十日止六個月(「回顧期間」)的未經審核綜合業績，連同截至二零二四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13,590,000港元(二零二四年：約22,067,000港元)，較上一年度同期減少約38.4%。
- 本公司擁有人應佔虧損為約42,206,000港元(二零二四年：約34,736,000港元)。
- 每股基本虧損約為24.86港仙(二零二四年：每股基本虧損約為20.74港仙(經重列))。

# 簡明綜合全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
收入	3	<b>13,590</b>	22,067
銷售成本		<b>(11,739)</b>	(11,316)
毛利		<b>1,851</b>	10,751
按攤銷成本列賬的不良債務			
資產虧損	3	-	(19)
其他收入、其他收益及虧損		<b>219</b>	472
銷售開支		<b>(312)</b>	(623)
行政開支		<b>(21,480)</b>	(18,761)
財務成本		<b>(21,470)</b>	(25,087)
除所得稅前虧損	4	<b>(41,192)</b>	(33,267)
所得稅開支	5	<b>(1,034)</b>	(1,532)
期內虧損		<b>(42,226)</b>	(34,799)
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>(20,856)</b>	(13,496)
期內其他全面開支 (已扣除稅項)		<b>(20,856)</b>	(13,496)
期內全面開支總額		<b>(63,082)</b>	(48,295)

# 簡明綜合全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
以下各方應佔期內虧損：			
本公司擁有人		<b>(42,206)</b>	(34,736)
非控股權益		<b>(20)</b>	(63)
		<b>(42,226)</b>	(34,799)
以下各方應佔全面收益(開支)總額：			
本公司擁有人		<b>(63,031)</b>	(48,154)
非控股權益		<b>(51)</b>	(141)
		<b>(63,082)</b>	(48,295)
			(經重列)
		港仙	港仙
每股虧損	6		
基本		<b>(24.86)</b>	(20.74)
攤薄		<b>(24.86)</b>	(20.74)

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

	附註	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>254,113</b>	236,875
使用權資產		<b>71,101</b>	66,527
投資物業		<b>154,834</b>	153,149
工程預付款		<b>761</b>	753
非流動資產總值		<b>480,809</b>	457,304
<b>流動資產</b>			
酒店存貨		<b>459</b>	522
按攤銷成本列賬的不良債務資產		<b>19,637</b>	19,343
貿易及其他應收款項	8	<b>4,052</b>	6,136
現金及現金等價物		<b>5,825</b>	13,225
流動資產總值		<b>29,973</b>	39,226
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	<b>87,370</b>	79,162
應付附屬公司一名非控股股東款項		<b>7,353</b>	7,458
應付控股股東款項		<b>25,345</b>	23,455
計息銀行及其他借款		<b>489,076</b>	427,857
租賃負債		<b>256</b>	448
稅項撥備		<b>436</b>	446
流動負債總額		<b>609,836</b>	538,826
流動負債淨額		<b>(579,863)</b>	(499,600)
資產總值減流動負債		<b>(99,054)</b>	(42,296)

# 簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

		於二零二五年 六月三十日	於二零二四年 十二月三十一日
	附註	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
其他應付款項	9	7,601	7,526
計息銀行及其他借款		5,452	4,312
應付控股股東款項		12,289	12,289
租賃負債		120	-
遞延稅項負債		15,909	14,861
非流動負債總額		41,371	38,988
負債淨額		(140,425)	(81,284)
<b>權益</b>			
股本		5,026	4,188
儲備		(142,386)	(82,458)
本公司擁有人應佔權益		(137,360)	(78,270)
非控股權益		(3,065)	(3,014)
虧絀總額		(140,425)	(81,284)

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										權益 / (虧蝕)總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註a)	酒店物業		換算儲備 千港元 (附註d)	可換股			總計 千港元	非控股權益 千港元	
			重估儲備 千港元 (附註b)	其他儲備 千港元 (附註c)		債券儲備 千港元 (附註e)	購股權儲備 千港元	累計虧損 千港元			
於二零二四年一月一日(經審核)	4,188	363,352	71,927	2,014	(79,560)	10,698	-	(301,415)	71,204	1,399	72,603
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(34,736)	(34,736)	(63)	(34,799)
其他全面收益											
— 換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(13,418)	-	-	-	(13,418)	(78)	(13,496)
期內全面收益總額	-	-	-	-	(13,418)	-	-	(34,736)	(48,154)	(141)	(48,295)
於二零二四年六月三十日(未經審核)	4,188	363,352	71,927	2,014	(92,978)	10,698	-	(336,151)	23,050	1,258	24,308

	本公司擁有人應佔										虧蝕總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元 (附註a)	酒店物業		換算儲備 千港元 (附註d)	可換股			總計 千港元	非控股權益 千港元	
			重估儲備 千港元 (附註b)	其他儲備 千港元 (附註c)		債券儲備 千港元 (附註e)	購股權儲備 千港元	累計虧損 千港元			
於二零二五年一月一日(經審核)	4,188	363,352	73,656	2,014	(84,951)	-	649	(437,178)	(78,270)	(3,014)	(81,284)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(42,206)	(42,206)	(20)	(42,226)
其他全面收益											
— 換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(20,825)	-	-	-	(20,825)	(31)	(20,856)
期內全面收益總額	-	-	-	-	(20,825)	-	-	(42,206)	(63,031)	(51)	(63,082)
購股權失效	-	-	-	-	-	-	(649)	649	-	-	-
與擁有人的交易：											
出資及分派											
就配售事項發行股份(扣除交易成本)	838	3,103	-	-	-	-	-	-	3,941	-	3,941
於二零二五年六月三十日(未經審核)	5,026	366,455	73,656	2,014	(105,776)	-	-	(478,735)	(137,360)	(3,065)	(140,425)

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二五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。

# 簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 千港元 (未經審核)	二零二四年 千港元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額	<b>(22,258)</b>	(20,686)
投資活動所用現金淨額	<b>(10)</b>	(540)
融資活動所得現金淨額	<b>7,468</b>	18,505
現金及現金等價物減少淨額	<b>(14,800)</b>	(2,721)
期初現金及現金等價物	<b>13,225</b>	26,041
匯率變動的影響	<b>7,400</b>	(920)
期末現金及現金等價物	<b>5,825</b>	22,400

# 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二零二四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二零二四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「**二零二四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二零二四年經審核綜合財務報表所採用者相同。

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 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，並於二零二五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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
酒店經營：		
酒店客房	8,756	16,117
餐飲	2,696	3,213
酒店物業的租金收入	1,465	2,364
其他(附註a)	673	373
	<b>13,590</b>	22,067
不良債務資產：		
修正虧損(附註b)	-	(19)

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 二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
主要地區市場		
新加坡	<b>8,937</b>	15,967
日本	<b>4,653</b>	6,100
總計	<b>13,590</b>	22,067

## 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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
員工成本(附註)	<b>6,189</b>	6,365
物業、廠房及設備折舊	<b>5,584</b>	4,767
使用權資產折舊	<b>1,298</b>	1,292
新加坡物業稅	<b>962</b>	1,668

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（二零二四年：無）。

本集團於開曼群島及英屬處女群島成立的實體獲豁免繳納企業所得稅。

已就在新加坡產生的估計應課稅溢利按 17%（二零二四年：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規則及規例釐定之 25% 稅率繳納所得稅（二零二四年：25%）。

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（二零二四年：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 33.59%（二零二四年：33.59%）。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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項開支		
— 新加坡企業所得稅	1,034	1,532

# 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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)

### 虧損

計算每股基本及攤薄虧損所用之虧損	<b>(42,206)</b>	(34,736)
------------------	-----------------	----------

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年

### 股份數目(千股)：

計算每股基本虧損所用之普通股加權平均數	<b>169,741</b>	167,520
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>169,741</b>	167,520

截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月，計算每股基本及攤薄虧損所用之普通股加權平均數已因二零二五年三月五日起生效的股份合併而調整。

截至二零二五年及二零二四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二零二五年六月三十日止六個月的任何股息(二零二四年：無)。

## 8 貿易及其他應收款項

於二零二五年六月三十日，貿易及其他應收款項包括貿易應收款項約809,000港元(二零二四年十二月三十一日：約2,569,000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：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即日至30日	749	1,881
31日至60日	55	668
61日至90日	-	7
超過90日	5	13
	<b>809</b>	2,569

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 9 貿易及其他應付款項

於二零二五年六月三十日，貿易及其他應付款項包括貿易應付款項約1,557,000港元(二零二四年十二月三十一日：約957,000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：

	於二零二五年 六月三十日 千港元 (未經審核)	於二零二四年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
即日至30日	1,118	473
31日至60日	220	246
61日至90日	124	146
超過90日	95	92
	<b>1,557</b>	957

於二零二五年六月三十日，其他應付款項包括應付工程款項，該款項流動部分約為42,118,000港元(二零二四年十二月三十一日：約41,711,000港元)及非流動部分約為7,601,000港元(二零二四年十二月三十一日：約7,526,000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。華星酒店自二零二四年起進行翻新。於回顧期間內，華星酒店附屬建築及部分主樓的翻新及維修工程範圍擴大，進一步影響華星酒店的業務。有關工程預期於二零二五年底前竣工。

就本集團的日本花椿溫泉酒店而言，由於本集團財務及人力資源緊張及石川縣能登半島於二零二四年初發生地震造成破壞，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13,590,000港元（二零二四年：約22,067,000港元），較上一年度同期減少約38.4%，主要是由於華星酒店翻新及維修工程範圍擴大導致可用客房總數進一步減少。

# 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42,206,000港元(二零二四年：約34,736,000港元)，虧損較上一年度同期增加約7,470,000港元或約21.5%。

回顧期間虧損增加主要是由於華星酒店翻新及維修工程範圍擴大導致可用客房總數進一步減少，致使新加坡酒店業務的收入減少。

於回顧期間，每股基本虧損為約24.86港仙(二零二四年：每股基本虧損為約20.74港仙(經重列))。

## 酒店經營

於回顧期間，客房收入約為8,756,000港元(二零二四年：約16,117,000港元)，佔本集團酒店經營總收入約64.4%(二零二四年：約73.0%)。客房收入為新加坡華星酒店及日本溫泉酒店的酒店住宿所得收入，分別佔回顧期間客房收入總額約65.8%(二零二四年：約72.4%)及約34.2%(二零二三年：約27.6%)，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	
	二零二五年	二零二四年
總可出租客房晚數	16,290	26,754
入住率	57%	47%
平均房價(港元)	619.5	835.3
每間可用客房收入(港元)	354.7	391.2

於回顧期間，餐飲(「餐飲」)收入為約2,696,000港元(二零二四年：約3,213,000港元)，佔酒店經營總收入約19.8%(二零二四年：約14.6%)。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。

# 管理層討論及分析

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1,465,000港元(二零二四年：約2,364,000港元)，佔酒店業務總收入約10.8%(二零二四年：約10.7%)。

## 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，本集團並無錄得來自不良債務資產虧損(已扣除修正虧損)(二零二四年：虧損約19,000港元)。於本中期報告日期，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、集資活動以及銀行及其他貸款為其業務營運撥付資金。於二零二五年六月三十日，本集團錄得流動負債淨值約579,863,000港元(二零二四年：約499,600,000港元)，包括短期計息銀行及其他借款約489,076,000港元(二零二四年：約427,857,000港元)。於二零二五年六月三十日，本集團的非即期計息銀行及其他借款約為5,452,000港元(二零二四年：約4,312,000港元)。

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、股東基金及新外部資金)。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。

# 管理層討論及分析

## 根據一般授權配售新股份

於二零二五年六月三日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司有條件同意透過配售代理按盡力基準配售最多33,504,000股普通股份予不少於六名承配人（彼等及彼等之實益擁有人須為獨立第三方），配售價為每股配售股份0.120港元。

配售事項已於二零二五年六月十八日完成。合共33,504,000股配售股份（佔緊隨配售事項完成後經配發及發行配售股份擴大後本公司已發行股本約16.67%）已由配售代理根據一般授權按配售價每股配售股份0.120港元成功配售予不少於六名承配人。配售股份乃根據本公司於二零二五年五月三十日舉行之股東週年大會上通過的股東決議案所授予董事之一般授權而配發及發行。配售事項下之配售股份總名義價值為837,600港元。配售價每股配售股份0.120港元較(i)於配售協議日期在聯交所所報之收市價每股股份0.143港元折價約16.08%；及(ii)於配售協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份0.147港元折價約18.37%。

配售事項所得款項總額及淨額分別約為4,020,000港元及3,824,000港元。按此基準，於配售事項完成後，每股配售股份所籌集之最高淨價約為0.114港元。配售事項之所得款項淨額全部擬用作本集團之一般營運資金。於二零二五年六月三十日，(i)約2,900,000港元已根據擬定用途獲動用，及(ii)約924,000港元尚未獲動用，預期將根據擬定用途於二零二五年末之前獲動用。

## 配售理由

董事認為配售事項可加強本集團的財務狀況，就本集團之一般營運資金為本集團提供資金。配售事項亦為擴闊本公司股東基礎及資本基礎的良機。

董事亦已考慮其他集資方式，例如債務融資、銀行借款、供股或公開發售。就債務融資及銀行借款而言，經考慮其將增加本集團之資產負債水平，且利息開支及融資成本將對本集團之未來現金流量造成額外財務負擔，董事會認為有關集資方法目前並非最適合本集團之方法。就供股或公開發售之可行性而言，董事認為供股或公開發售將產生較高法律成本，而編製文件及程序之成本將相對耗時。鑑於上文所述，董事會認為配售事項為最合適的集資方法，且對本公司有利。

進一步詳情請參閱本公司日期為二零二五年六月三日及二零二五年六月十八日之公告。

# 管理層討論及分析

## 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：

### I. 本集團之業務營運

於回顧期間及直至本中期報告日期，華星酒店翻新及維修工程範圍擴大，涉及附屬建築及主樓。有關工程預期將於二零二五年底前完成。本集團之業務營運在所有重大方面均如常進行。

### II. 根據一般授權配售新股份

誠如上文「根據一般授權配售新股份」一段所披露，配售事項已於二零二五年六月十八日完成。合共 33,504,000 股配售股份（佔緊隨配售事項完成後經配發及發行配售股份擴大後本公司已發行股本約 16.67%）已由配售代理根據一般授權按配售價每股配售股份 0.120 港元成功配售予不少於六名承配人。配售事項所得款項總額及淨額分別約為 4,020,000 港元及 3,824,000 港元。於二零二五年六月三十日，約 2,900,000 港元已用作本集團之一般營運資金。

### III. 其他進展

本集團仍致力以合理成本取得新融資來源，以應付即將到期之財務責任及未來之營運現金流量需求。本集團亦一直與其現有貸款人積極磋商，以探討延長、再融資或重組現有借款，以及降低利率及／或延遲本金及利息付款之方案。此外，本集團繼續尋求合適機會出售其資產以增加現金流入，同時實施成本控制措施以精簡行政開支，並採取額外措施以進一步減少任何酌情支出。

## 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（二零二四年：無）。

# 管理層討論及分析

## 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，截至本中期報告日期，本集團並無重大投資及資本資產計劃。

## 資本負債比率

資產負債比率乃根據總負債除以股東權益計算。於二零二五年六月三十日，經考慮本集團錄得的債務總額約546,056,000港元及總虧蝕約140,425,000港元，本集團之資本負債比率為不適用(二零二四年六月三十日：約1,811.1%)。由於本集團於二零二五年六月三十日錄得本公司擁有人應佔虧蝕，故資本負債比率並不適用。

## 或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團管理層並不知悉本集團面臨任何重大申索(二零二四年十二月三十一日：無)。

## 股份合併及更改每手買賣單位

於二零二五年一月十七日，董事會建議(其中包括)：(i)本公司當時現有股本中按每二十五(25)股每股面值0.001港元之已發行及未發行普通股須合併為本公司股本中一(1)股每股面值0.025港元之普通股(「**股份合併**」)；(ii)於聯交所買賣之每手買賣單位須由2,000股當時現有股份更改為6,000股合併股份(「**更改每手買賣單位**」)，惟須待股份合併生效後，方可作實。

股份合併及更改每手買賣單位已於二零二五年三月三日獲股東於股東特別大會上批准。股份合併及更改每手買賣單位已分別於二零二五年三月五日及二零二五年三月十九日生效。於本報告日期，本公司法定股本為50,000,000港元，分為2,000,000,000股每股面值0.025港元的合併股份，其中201,024,000股股份將為已發行及繳足或入賬列作繳足股份。有關股份合併及更改每手買賣單位之詳情，請參閱本公司日期為二零二五年二月十四日之通函及日期為二零二五年三月三日之公告。

## 僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，本集團聘有總共53名僱員(二零二四年十二月三十一日：60名)。回顧期間的員工成本總額(包括董事酬金)為約6,189,000港元(二零二四年：約6,365,000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。

# 管理層討論及分析

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。

## 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。二零一四年購股權計劃於二零二四年六月十九日屆滿。

### 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

## 管理層討論及分析

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(iii)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。於本報告日期，二零二四年購股權計劃的剩餘有效期約為8.8年。

(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

誠如本公司日期為二零二四年一月二十六日的公告所披露，在二零一四年購股權計劃的期限內，於二零二四年一月二十六日根據該計劃授出合共52,350,000份購股權，可認購本公司股本中合共最多52,350,000股每股0.001港元的普通股。該等購股權並無附帶任何表現目標或回扣機制。於二零一四年購股權計劃屆滿時，並無進一步授出購股權，但就所有於有關期間結束時仍可行使的購股權而言，二零一四年購股權計劃的條款將繼續具有十足效力及作用。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變動概要：

參與者姓名 或類別	授出日期	於	於	於	於	購股權 行使價 (每股股份 港元)
		二零二五年 一月一日 尚未行使之 購股權數目	回顧期間 授出/ 行使之 購股權數目	回顧期間 失效或 註銷之 購股權數目	二零二五年 六月三十日 尚未行使之 購股權數目 行使期	
<b>僱員</b>						
陳長征先生	二零二四年 一月二十六日	41,880,000	-	(1,675,200) (調整後) (附註1)	- 二零二五年一月 二十六日至 二零三四年 一月二十五日	1.00 (調整後)
董寒坤女士	二零二四年 一月二十六日	10,470,000	-	(10,470,000) (附註2)	- 二零二五年一月 二十六日至 二零三四年 一月二十五日	0.04 (附註3)
		52,350,000	-	-		

附註：

- 自二零二五年四月二十三日起，在股份合併於二零二五年三月五日生效後，陳長征先生持有之1,675,200份經調整購股權已失效，乃由於彼不再為僱員而因此根據二零一四年購股權計劃之條款不再為參與者。

# 管理層討論及分析

2. 自二零二五年二月一日起，於股份合併於二零二五年三月五日生效之前，董寒坤女士持有之10,470,000份購股權已失效，乃由於彼辭任而因此根據二零一四年購股權計劃之條款不再為參與者。
3. 行使價較(i)於授出日期及緊接授出日期前聯交所發佈每日報價表所載每股當時現有股份收市價0.034港元；(ii)緊接授出日期前五個營業日聯交所發佈每日報價表所載每股當時現有股份平均收市價0.0328港元；及(iii)每股當時現有股份面值0.001港元(以較高者為準)溢價約17.65%。

股東於二零二四年五月三十一日舉行的股東週年大會上通過決議案後，於二零二五年一月一日，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份及41,880,000份。

由於股份合併於二零二五年三月五日生效，於二零二五年六月三十日，根據計劃授權及服務提供商分項限額可供發行的股份總數分別為16,752,000股及1,675,200股，相當於本報告日期已發行股份之10%及1%。

自採納二零二四年購股權計劃以來，概無根據該計劃授出任何購股權。

## 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。

## 集團資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團賬面淨值約138,119,000港元(二零二四年十二月三十一日：約121,870,000港元)的若干物業、廠房及設備已用作獲取銀行融資的抵押。

# 管理層討論及分析

## 股息

董事會不建議就回顧期間派付任何股息(二零二四年：無)。

## 融資協議及控股股東的特定履約契據

茲提述本公司日期為二零二四年十二月十二日的公告。在二零二四年十月三十日，Hang Huo Investment Pte. Ltd. (「HHI」) (作為借款人)、Link Hotels International Pte. Ltd. (「LHI」) (作為營運公司) 及本公司，與一名獨立第三方 (「貸款人」) (作為貸款人) 簽訂了融資協議 (「融資協議」)。根據融資協議，貸款人應向HHI提供金額為75,000,000新加坡元的定期貸款融資 (「貸款融資」)，由首次動用日期起至 (但不包括) 首次動用日期起計六個月的日期 (「中期日期」) 按年利率9%計息，而由中期日期起則按年利率 (9%+A%) 計息 (其中A為中期日期1%，並於中期日期後每月的日期增加1%)。貸款融資以下列各項作抵押：(i) LHI就LHI經營賬戶簽立之押記；(ii) HHI就華星酒店簽立之法定按揭；(iii) HHI就HHI所有資產及業務簽立之固定及浮動押記；及(iv) Silverine Pacific Ltd (「Silverine」) 就HHI股份簽立之押記，所有押記均以貸款人為受益人。貸款融資連同所有應計利息將於首次動用日期起計12個月後到期支付。HHI、LHI及Silverine各自為本公司之全資附屬公司。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。

HHI已根據融資協議於二零二四年十二月六日遞交提款要求，並已提取75,000,000新加坡元以(i)償還及清償二零一五年可換股債券及Swettenham Capital Pte. Ltd. 提供的貸款；(ii)撥付本集團的營運資金；及(iii)償還HHI及本集團內其他聯屬公司就磋商及簽立融資協議及動用貸款融資所產生的費用、成本及開支。

# 管理層討論及分析

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、Silverine及/或本公司：

- (i) HHI、LHI、Silverine及本公司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佈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)的權利該人士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士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。

## 違反融資協議

誠如本公司日期為二零二五年八月五日的公告所披露，於二零二五年六月，本集團未能根據融資協議的條款於到期時支付應計利息，因此HHI要求貸款人將利息支付期限延長至二零二五年七月二十五日(**「經延長支付期限」**)。於二零二五年七月二十四日，作為貸款人同意延期要求的代價，HHI(作為借款人)、LHI(作為營運公司及擔保人)、本公司(作為擔保人)、Silverine(作為母公司及作為擔保人加入)與貸款人訂立經修訂及重列協議以修訂及重列融資協議的條款。

本集團未能於經延長支付期限或之前支付上述應計利息及有關應計違約利息(**「違約」**)。於二零二五年八月一日，本集團接獲貸款人函件，通知(其中包括)因違約而發生違約事件。於發生持續違約事件時及發生後的任何時間，貸款人可宣佈全部或部分貸款連同應計利息及融資文件項下所有其他應計或未償還款項即時到期應付，屆時該等款項將即時到期應付。於本報告日期，貸款融資的未償還本金總額仍為75,000,000新加坡元。

## 管理層討論及分析

本集團正積極與貸款人磋商豁免違約，並探討延長、再融資或重組現有借款以及降低利率及／或延遲支付本金及利息的方案。於本報告日期，貸款人並無提出任何即時償還貸款融資的要求。此外，本集團正以合理成本尋找新融資來源，以應付即將到期的財務責任及未來的營運現金流量需求。

### 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。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。

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。

## 管理層討論及分析

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。

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）審閱及監督本集團之財務報告程序、風險管理及內部監控系統，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。於二零二五年一月一日，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、何升偉先生及陳素權先生；而譚美珠女士為審核委員會主席。自二零二五年一月六日起及於二零二五年六月三十日及本報告日期，審核委員會包括三名獨立非執行董事，分別為鄧照明先生、陳慧琪女士及何升偉先生；而鄧照明先生為審核委員會主席。

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

## 薪酬委員會

薪酬委員會負責(其中包括)審閱本公司董事及高級管理層所有薪酬的政策及架構並向董事會提出建議。

於回顧期內，薪酬委員會的組成有所變動。於二零二五年一月一日，薪酬委員會由四名獨立非執行董事組成，分別為陳慧琪女士、譚美珠女士、陳素權先生及何升偉先生，陳偉琪女士為薪酬委員會主席。自二零二五年一月六日起及於二零二五年六月三十日以及本報告日期，薪酬委員會由三名獨立非執行董事組成，分別為陳偉琪女士、鄧照明先生及何升偉先生，陳偉琪女士仍為薪酬委員會主席。

## 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。於二零二五年一月一日，提名及企業管治委員會包括一名非執行董事(即黃俊雄先生)以及三名獨立非執行董事(分別為陳素權先生、譚美珠女士及陳慧琪女士)；而黃俊雄先生為提名及企業管治委員會主席。自二零二五年一月六日起及於二零二五年六月三十日及本報告日期，提名及企業管治委員會包括一名非執行董事黃俊雄先生；及兩名獨立非執行董事，分別為陳慧琪女士及鄧照明先生；而黃俊雄先生仍為提名及企業管治委員會主席。

## 其他資料

### 企業管治守則

截至二零二五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。

## 其他資料

### 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

於二零二五年六月三十日，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 (附註1)
呂天舜先生(「呂先生」)	於受控法團的權益	97,725,600 (附註2)	48.61%
黃俊雄先生(「黃先生」)	於受控法團的權益	97,725,600 (附註2)	48.61%
袁禮謙先生(「袁先生」)	於受控法團的權益	97,725,600 (附註2)	48.61%

附註：

- 於二零二五年六月三十日，本公司已發行股份總數為201,024,000股。

## 其他資料

2. 於二零二五年六月三十日，(i) Ace Kingdom 為一家由 Boomerang Investment Limited、郭二澈先生、Billion Supreme Holdings Limited 及袁禮謙先生（非執行董事）分別擁有 36%、35%、20% 及 9% 權益的公司；(ii) Boomerang Investment Limited 由黃俊雄先生（非執行董事）、王海翔先生及呂天舜先生（執行董事）分別最終擁有 50%、25% 及 25% 權益；(iii) Billion Supreme Holdings Limited 由 Hui Ngai 先生及 Ng Tin Wai 先生分別最終擁有 75% 及 25% 權益；及 (iv) 袁禮謙先生、王海翔先生、呂天舜先生及趙公直先生（非執行董事）為 Ace Kingdom 董事。根據證券及期貨條例第 XV 部，呂先生、黃先生及袁先生被視為於 Ace Kingdom 持有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，董事及最高行政人員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。

## 其他資料

### 主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零二五年六月三十日，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

股東名稱／姓名	身份	股份數目	概約持股百分比 (附註1)
Ace Kingdom	實益擁有人	97,725,600 (附註2)	48.61%
Boomerang Investment Limited (「Boomerang」)	於受控法團的權益	97,725,600 (附註2)	48.61%
郭二澈先生(「郭先生」)	於受控法團的權益	97,725,600 (附註2)	48.61%
Billion Supreme Holdings Limited (「Billion」)	於受控法團的權益	97,725,600 (附註2)	48.61%
CMI Financial Holding Company Limited(「CMI Hong Kong」)	實益擁有人	27,600,000 (附註3)	13.73%
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	27,600,000 (附註3)	13.73%

## 其他資料

股東名稱／姓名	身份	股份數目	概約持股百分比 (附註1)
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	27,600,000 (附註3)	13.73%
中國東方資產管理公司 (「中國東方」)	實益擁有人	12,400,000 (附註4)	6.17%

附註：

1. 於二零二五年六月三十日，本公司已發行股份總數為201,024,000股。
2. 於二零二五年六月三十日，(i) Ace Kingdom為一家由Boomerang Investment Limited、郭二澈先生、Billion Supreme Holdings Limited及袁禮謙先生(非執行董事)分別擁有36%、35%、20%及9%權益的公司；(ii) Boomerang Investment Limited由黃俊雄先生(非執行董事)、王海翔先生及呂天舜先生(執行董事)分別最終擁有50%、25%及25%權益；(iii) Billion Supreme Holdings Limited由Hui Ngai先生及Ng Tin Wai先生分別最終擁有75%及25%權益；及(iv)袁禮謙先生、王海翔先生、呂天舜先生及趙公直先生(非執行董事)為Ace Kingdom董事。
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。
4. 根據中國東方於二零二三年二月備案的權益披露通知，其於其受控法團持有的310,000,000股股份中擁有認定權益。因此，在於二零二五年三月五日生效的股份合併後，根據該權益披露通知，中國東方於其受控法團持有的12,400,000股股份中擁有認定權益。

## 其他資料

除上文所披露者外，於二零二五年六月三十日，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，二零二五年八月二十二日