



## 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產生誤導。



## 目 錄

|              |    |
|--------------|----|
| 公司資料         | 2  |
| 管理層討論及分析     | 4  |
| 簡明綜合全面收益表    | 18 |
| 簡明綜合財務狀況表    | 20 |
| 簡明綜合權益變動表    | 23 |
| 簡明綜合現金流量表    | 26 |
| 簡明綜合中期財務報表附註 | 28 |



## 董事

### 執行董事

顏奕先生 (主席)  
拿督蕭柏濤  
陳長征先生 (於二零一九年  
七月三十日辭任)

### 非執行董事

顏奕萍女士  
羅國榮先生 (於二零一九年一月  
八日獲委任)  
張碩女士 (於二零一九年一月  
八日獲委任)

### 獨立非執行董事

湯木清先生  
陳素權先生  
黎瀛洲先生

## 公司秘書

劉德成先生, HKICPA  
(於二零一九年  
七月十七日辭任)  
湯慶華先生, HKICPA  
(於二零一九年  
七月三十日獲委任)

## 合規主任

拿督蕭柏濤

## 審核委員會

陳素權先生 (主席)  
湯木清先生  
黎瀛洲先生

## 薪酬委員會

黎瀛洲先生 (主席)  
顏奕先生  
拿督蕭柏濤  
陳素權先生  
湯木清先生

## 提名及企業管治委員會

顏奕先生 (主席)  
拿督蕭柏濤  
陳素權先生  
黎瀛洲先生  
湯木清先生

## 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  
信德中心西座  
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

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54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.linkholdingslimited.com](http://www.linkholdingslimited.com)

截至二零一九年六月三十日止六個月（「回顧期間」），本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）繼續專注於新加坡的華星酒店經營並設計民丹資產（定義見本公司日期為二零一四年六月三十日之招股章程總發展計劃）。

### 財務摘要

於回顧期間，本集團錄得收入約34.2百萬港元（二零一八年：約37.1百萬港元），較去年同期減少約2.9百萬港元或7.8%，主要乃由於酒店客房收入及不良債務資產收益減少所致。回顧期間純利從去年同期約6.5百萬港元減少加至約5.2百萬港元，減少約1.3百萬港元或20%。本集團業績之有關下降主要乃由於(i)毛利減少約2.8百萬港元，(ii)其他收入、其他收益及虧損（淨值）減少約3.1百萬港元，及(iii)所得稅開支增加約1.5百萬港元，其中部分被(iv)行政開支減少2.2百萬港元及(v)投資物業公平值變動的收益增加約4.6百萬港元所抵銷的綜合影響所致。

於回顧期間，本公司擁有人應佔溢利為約4.8百萬港元（二零一八年：約6.3百萬港元）。每股基本盈利為0.137港仙（二零一八年：0.180港仙）。董事會建議不就回顧期間派付任何股息（二零一八年：無）。

### 業務回顧

本集團於新加坡開始經營酒店業務，華星酒店於二零零七年開業，並於二零一七年開始從事不良債務資產管理業務。於回顧期間本集團之業務並無重大變動。華星酒店業務一直是且預期繼續是主營業務。

### 酒店經營

於回顧期間，酒店客房收入為約17.8百萬港元（二零一八年：約20.6百萬港元），佔本集團總收入的約52.1%（二零一八年：約55.5%）。酒店客房收入是華星酒店的酒店住宿所得收入及部分取決於所收平均房租及入住率。

下表載列所示回顧期間的總可出租客房晚數、入住率、平均房租及平均可出租客房收入（「平均可出租客房收入」）：

|               | 截至六月三十日止六個月   |        |
|---------------|---------------|--------|
|               | 二零一九年         | 二零一八年  |
| 總可出租客房晚數      | <b>49,594</b> | 49,594 |
| 入住率           | <b>61%</b>    | 64%    |
| 平均房租（港元）      | <b>533.8</b>  | 586.7  |
| 平均可出租客房收入（港元） | <b>327.2</b>  | 376.4  |

於回顧期間，餐飲收入為約2.4百萬港元（二零一八年：約0.9百萬港元），佔總收入的約6.9%（二零一八年：約2.3%）。餐飲收入是於華星酒店的客房服務及會議廳銷售食品及飲料的收入。

本集團出租華星酒店的商舖單位並取得酒店租戶的租金收入。於回顧期間，來自酒店租戶的租金收入為約3.0百萬港元（二零一八年：約3.1百萬港元），佔總收入的約8.8%（二零一八年：約8.4%）。

### 民丹資產

首期民丹發展計劃的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）。於二零一七年，建築計劃已予以修訂以配合度假村的最新主題。由於改良於回顧期間敲定，建築工程預期將於二零一九年下半年完成。

### 不良債務資產管理業務

於二零一七年，本公司全資附屬公司廣西恒和智達資產管理有限公司（「受讓人」）與本集團的聯繫人珠海市康明德企業管理服務有限公司（「轉讓人」）訂立債務轉讓協議，據此轉讓人有條件同意轉讓而受讓人有條件同意接受不良債務資產及有關不履約債務的抵押品之強制執行權，現金代價為人民幣108.9百萬元（相等於約125.6百萬港元）。



是項轉讓已於二零一七年九月二十九日完成。於回顧期間，來自不良債務資產的收益為約10.4百萬港元（二零一八年：11.8百萬港元），佔本集團總收入的約30.3%。

### 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、銀行借款及自一名董事獲得之墊款為其業務營運撥付資金。於二零一九年六月三十日，本集團錄得流動負債淨額約171.6百萬港元（二零一八年十二月三十一日：流動負債淨值約159.4百萬港元），包括現金及現金等價物約111.0百萬港元（二零一八年十二月三十一日：約165.3百萬港元）及計息銀行借款之即期部分約189.1百萬港元（二零一八年十二月三十一日：約188.1百萬港元）。董事密切監察其營運資金並考慮適當籌資，例如內部營運資金、未使用銀行融資及尋求新的外部資金。詳情請參閱本簡明綜合中期財務報表附註2(b)。董事會將管理本集團資本，並確信本集團將有充足財務資源達致營運資金需求。

按本集團的債務總額（即於非一般業務過程中產生的計息銀行借款及可換股債券）除以本集團的權益總額再乘以100%計算的資產負債比率於二零一九年六月三十日約為71.3%（二零一八年十二月三十一日：約73.1%）。

## 重大投資

於回顧期間內，本集團並無收購或持有任何重大投資（二零一八年：無）。

## 重大收購及出售

於回顧期間，本集團並無任何重大收購及出售。

## 或然負債

於二零一九年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債（二零一八年十二月三十一日：無）。

## 僱員及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團擁有總共50名僱員（二零一八年：總共51名）。回顧期間的員工成本總額（包括董事酬金）為約10.2百萬港元（二零一八年：約7.9百萬港元）。本集團的薪酬政策符合通行市場慣例並根據員工個人的表現及經驗而釐定。

本集團根據員工受聘所在地的相關法律法規提供退休福利。

本公司採納了購股權計劃，據此，本集團董事及僱員有權參加。於二零一九年六月三十日，並無根據購股權計劃授出之購股權。

### 外匯風險

本集團新加坡、印尼、日本及中華人民共和國（「中國」）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，此等貨幣均為該等附屬公司之功能貨幣。因此，上述各類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。

### 本集團資產抵押

於二零一九年六月三十日，本集團位於新加坡總賬面淨值約177.7百萬港元（二零一八年十二月三十一日：約175.8百萬港元）之若干物業已用作銀行融資的抵押。

### 股息

董事會建議不就回顧期間派付任何股息（二零一八年：無）。

### 分部資料

於回顧期間內，本集團根據地區位置有四個可呈報分部，即新加坡、印尼、日本及中國。

### 未來展望

本集團採取樂觀態度，並對其現有業務及新收購業務的未來增長充滿信心。除吸引新貴賓到新加坡的華星酒店之外，本集團將繼續關注民丹土地開發以對本集團貢獻收益及增加資產回報及企業價值，努力成為於亞洲具有國際競爭力的酒店旅遊行業領先者。為拓闊本集團的收入流，本集團將把握「一帶一路」的機遇，繼續在中國物色潛在收購機會。

除了於一間聯營公司及不良債務資產的現有投資外，本集團將繼續探索潛在項目以將其業務版圖擴展至大中華地區及其他亞洲國家，從而把握近期中國及其他亞洲國家旅遊業增長所帶來的經濟快速增長。

### 企業管治守則

於整個回顧期間內，本集團已遵守GEM上市規則附錄15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，作為有關董事進行本公司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標準守則所載的規定交易準則。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司及其任何附屬公司概無於回顧期間購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 審核委員會

本集團設有審核委員會（「審核委員會」），其成立旨在審閱及監督本集團的財務報告程序、本公司的風險管理及內部控制體系，提名及監察外聘核數師以及向董事提供建議及意見。審核委員會成員包括三名獨立非執行董事。陳素權先生為審核委員會主席。

審核委員會已審閱本集團採納的會計原則及政策以及回顧期間的未經審核中期財務業績。

### 競爭權益

除本集團業務外，概無董事於或曾經於回顧期間及直至及包括本中期報告日期的任何時間於與本集團業務競爭或曾有競爭或可能競爭（不論直接或間接）的任何業務中擁有權益。

## 董事於本公司股份及相關股份之權益

於二零一九年六月三十日，董事於本公司及其相聯法團（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條將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／名稱 | 身份               | 持有股份總數        | 持股百分比  |
|-------|------------------|---------------|--------|
| 顏奕先生  | 於受控法團的權益<br>(附註) | 1,900,000,000 | 54.44% |

附註：此等股份登記於Vertic Holdings Limited（「Vertic」）名下。Vertic為顏奕先生、顏奕真女士及顏奕萍女士分別實益擁有50%、25%及25%權益的公司。顏奕先生為顏奕真女士及顏奕萍女士的兄長。根據證券及期貨條例第XV部，顏奕先生被視為於Vertic持有的本公司股份中擁有權益。顏奕先生為Vertic的董事。

### 於本公司相聯法團Vertic的好倉

| 董事姓名  | 權益性質     | 所持相聯法團的<br>股份數目 | 於相聯法團的<br>概約持股百分比 |
|-------|----------|-----------------|-------------------|
| 顏奕先生  | 實益擁有人    | 500             | 50%               |
| 顏奕萍女士 | 實益擁有人    | 250             | 25%               |
| 拿督蕭柏濤 | 配偶權益(附註) | 250             | 25%               |

附註：拿督蕭柏濤為顏奕真女士（實益擁有Vertic的25%股權）的配偶。根據證券及期貨條例第XV部，拿督蕭柏濤被視為於顏奕真女士持有Vertic的25%股權中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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5.46至5.67條知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 主要股東於本公司股份及相關股份中的權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，就董事所知，下列人士（上文所披露若干本公司董事的權益除外）於本公司的股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露或須記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條須備存的登記冊內的權益或淡倉：

### 於股份之好倉

| 股東姓名／名稱                                                 | 身份    | 股份數目                   | 佔本公司<br>已發行<br>表決權<br>股份總數<br>概約百分比 |
|---------------------------------------------------------|-------|------------------------|-------------------------------------|
| Vertic                                                  | 實益擁有人 | 1,900,000,000<br>(附註1) | 54.44%                              |
| 鄭穎珊女士                                                   | 配偶權益  | 1,900,000,000<br>(附註2) | 54.44%                              |
| CMI Financial Holding Company Limited (「CMI Hong Kong」) | 實益擁有人 | 690,000,000<br>(附註3)   | 19.77%                              |



## 管理層討論及分析

| 股東姓名／名稱                                    | 身份      | 股份數目                        | 佔本公司<br>已發行<br>表決權<br>股份總數<br>概約百分比 |
|--------------------------------------------|---------|-----------------------------|-------------------------------------|
| 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」） | 受控法團的權益 | 690,000,000<br><i>(附註3)</i> | 19.77%                              |
| 中國民生投資股份有限公司<br>（「中國民生投資」）                 | 受控法團的權益 | 690,000,000<br><i>(附註3)</i> | 19.77%                              |
| 中國東方資產管理公司<br>（「中國東方」）                     | 實益擁有人   | 310,000,000<br><i>(附註4)</i> | 8.88%                               |

### 附註：

- Vertic為顏奕先生、顏奕真女士及顏奕萍女士分別實益擁有50%、25%及25%權益的公司。顏奕先生為顏奕真女士及顏奕萍女士的兄長。
- 鄭穎珊女士為顏奕先生的配偶。根據證券及期貨條例第XV部，鄭穎珊女士被視為於顏奕先生擁有權益的所有股份中擁有權益。
- 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。
- 根據中國東方備案的權益披露表，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。

於本公司可換股債券之相關股份之好倉

| 可換股債券<br>持有人名稱 | 身份      | 可換股債券<br>本金額 | 相關<br>股份總數 | 佔本公司                        |
|----------------|---------|--------------|------------|-----------------------------|
|                |         |              |            | 已發行<br>表決權<br>股份總數<br>概約百分比 |
| CMI Hong Kong  | 實益擁有人   | 25,278,000港元 | 76,600,000 | 2.19%                       |
| 中民投亞洲          | 受控法團的權益 | 25,278,000港元 | 76,600,000 | 2.19%                       |
| 中國民生投資         | 受控法團的權益 | 25,278,000港元 | 76,600,000 | 2.19%                       |

附註：該等相關股份由CMI Hong Kong持有。CMI Hong Kong由中民投亞洲全資擁有，而中民投亞洲則由中國民生投資全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，中民投亞洲及中國民生投資均被視為於CMI Hong Kong持有之所有相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，董事知悉概無任何其他人士擁有或被視為擁有本公司股份、相關股份或債權證的權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露，或直接或間接持有於所有情況下附帶權利可於本集團任何成員公司股東大會上投票的已發行股份10%或以上之權益。

### 須披露其權益的其他人士的權益及淡倉

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，就董事所知，概無人士或公司（本公司董事或主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉，及須記入根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益及／或淡倉。

### 充足公眾持股量

根據本公司可公開查閱的資料及據董事所知，於本中期報告日期，本公司已維持足夠公眾持股量。

承董事會命  
華星控股有限公司  
主席兼執行董事  
顏奕

香港，二零一九年八月十四日

# 簡明綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止三個月及六個月

|                              | 附註 | 截至六月三十日止六個月           |                       | 截至六月三十日止三個月           |                       |
|------------------------------|----|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                              |    | 二零一九年<br>(未經審核)<br>港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>港元 | 二零一九年<br>(未經審核)<br>港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>港元 |
| 收入                           | 6  | <b>34,227,172</b>     | 37,073,605            | <b>15,827,606</b>     | 15,736,277            |
| 銷售成本                         |    | <b>(8,042,970)</b>    | (8,053,699)           | <b>(4,038,305)</b>    | (3,789,379)           |
| 毛利                           |    | <b>26,184,202</b>     | 29,019,906            | <b>11,789,301</b>     | 11,946,898            |
| 其他收入、其他收益及虧損                 |    | <b>193,001</b>        | 3,248,232             | <b>174,940</b>        | 2,087,234             |
| 銷售開支                         |    | <b>(816,144)</b>      | (991,791)             | <b>(450,998)</b>      | (491,316)             |
| 行政開支                         |    | <b>(18,273,266)</b>   | (20,452,630)          | <b>(9,690,448)</b>    | (11,222,778)          |
| 財務成本                         | 7  | <b>(5,938,014)</b>    | (5,075,951)           | <b>(3,497,749)</b>    | (3,239,813)           |
| 投資物業公平值變動所得收益                |    | <b>8,546,546</b>      | 3,975,795             | <b>8,546,546</b>      | 3,975,795             |
| 應佔一家聯營公司之業績                  |    | <b>(1,238,646)</b>    | (1,289,157)           | <b>(476,288)</b>      | (4,986,269)           |
| 除所得稅開支前溢利/(虧損)               | 8  | <b>8,657,679</b>      | 8,434,404             | <b>6,395,304</b>      | (1,930,249)           |
| 所得稅開支                        | 9  | <b>(3,420,539)</b>    | (1,963,759)           | <b>(2,922,548)</b>    | (1,963,759)           |
| 期內溢利/(虧損)                    |    | <b>5,237,140</b>      | 6,470,645             | <b>3,472,756</b>      | (3,894,008)           |
| 不會重新分類至損益的<br>其他全面收益/(開支)：   |    |                       |                       |                       |                       |
| 重估物業之收益                      |    | <b>1,314,483</b>      | 172,160               | <b>1,314,483</b>      | 172,160               |
| 有關重估物業收益之稅項開支                |    | <b>(223,462)</b>      | (29,267)              | <b>(223,462)</b>      | (29,267)              |
| 應佔一家聯營公司的<br>其他全面收益          |    | -                     | (158,830)             | -                     | (158,830)             |
| 其後可能重新分類至損益之<br>其他全面收益/(開支)： |    |                       |                       |                       |                       |
| 換算海外業務產生之匯兌差額                |    | <b>2,211,688</b>      | (11,881,481)          | <b>(5,094,585)</b>    | (15,698,794)          |
| 現金流量對沖虧損                     |    | <b>(103,238)</b>      | -                     | <b>(103,238)</b>      | -                     |
| 期內其他全面收益/(開支)<br>(已扣除稅項)     |    | <b>3,199,471</b>      | (11,897,418)          | <b>(4,106,802)</b>    | (15,714,731)          |
| 期內全面收益/(開支)總額                |    | <b>8,436,611</b>      | (5,426,773)           | <b>(634,046)</b>      | (19,608,739)          |

# 簡明綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止三個月及六個月

|             | 截至六月三十日止六個月      |                    | 截至六月三十日止三個月      |                     |
|-------------|------------------|--------------------|------------------|---------------------|
|             | 二零一九年<br>(未經審核)  | 二零一八年<br>(未經審核)    | 二零一九年<br>(未經審核)  | 二零一八年<br>(未經審核)     |
| 附註          | 港元               | 港元                 | 港元               | 港元                  |
| 以下各方應佔      |                  |                    |                  |                     |
| 期內溢利/(虧損)：  |                  |                    |                  |                     |
| 本公司擁有人      | 4,769,441        | 6,269,368          | 2,968,586        | (4,093,248)         |
| 非控股權益       | 467,699          | 201,277            | 504,170          | 199,240             |
|             | <b>5,237,140</b> | <b>6,470,645</b>   | <b>3,472,756</b> | <b>(3,894,008)</b>  |
| 以下各方應佔全面收益/ |                  |                    |                  |                     |
| (開支)總額：     |                  |                    |                  |                     |
| 本公司擁有人      | 7,851,541        | (5,367,227)        | (1,158,768)      | (19,600,872)        |
| 非控股權益       | 585,070          | (59,546)           | 524,722          | (7,867)             |
|             | <b>8,436,611</b> | <b>(5,426,773)</b> | <b>(634,046)</b> | <b>(19,608,739)</b> |
| 每股盈利/(虧損)   |                  |                    |                  |                     |
| 基本(每股港仙)    | 0.137            | 0.180              | 0.085            | (0.117)             |
| 攤薄(每股港仙)    | 0.134            | 0.176              | 0.083            | (0.117)             |

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

|                    |    | 於二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核) | 於二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核) |
|--------------------|----|---------------------------|----------------------------|
|                    | 附註 | 港元                        | 港元                         |
| <b>非流動資產</b>       |    |                           |                            |
| 物業、廠房及設備           | 12 | 470,426,112               | 442,567,556                |
| 投資物業               | 12 | 184,357,087               | 172,166,917                |
| 預付租賃付款             |    | 76,093,272                | 76,395,966                 |
| 於一家聯營公司之權益         | 13 | 44,800,615                | 46,066,984                 |
| 工程預付款              |    | 3,096,353                 | 3,108,892                  |
| 使用權資產              |    | 2,005,367                 | –                          |
| 收購土地按金             |    | 1,607,095                 | 1,418,751                  |
| 分類為應收款項的<br>不良債務資產 | 14 | 22,467,947                | 41,654,350                 |
| 非流動資產總額            |    | 804,853,848               | 783,379,416                |
| <b>流動資產</b>        |    |                           |                            |
| 酒店存貨               |    | 214,545                   | 167,975                    |
| 分類為應收款項的<br>不良債務資產 | 14 | 98,121,508                | 70,223,599                 |
| 貿易及其他應收款項          | 15 | 7,793,372                 | 8,049,478                  |
| 應收一家聯營公司款項         | 13 | 702,014                   | 702,733                    |
| 現金及現金等價物           |    | 111,044,385               | 165,255,807                |
| 流動資產總值             |    | 217,875,824               | 244,399,592                |

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

|                      |    | 於二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核) | 於二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核) |
|----------------------|----|---------------------------|----------------------------|
|                      | 附註 | 港元                        | 港元                         |
| <b>流動負債</b>          |    |                           |                            |
| 貿易及其他應付款項            | 16 | <b>70,266,232</b>         | 76,434,943                 |
| 融資租賃承擔               |    | <b>87,480</b>             | 171,159                    |
| 應付一名附屬公司之<br>非控股股東款項 | 17 | <b>8,815,719</b>          | 8,448,206                  |
| 應付一名董事款項             | 17 | <b>116,378,981</b>        | 123,756,917                |
| 計息銀行借款               | 18 | <b>189,093,095</b>        | 188,081,306                |
| 租賃負債                 |    | <b>1,062,774</b>          | —                          |
| 稅項撥備                 |    | <b>1,936,219</b>          | 5,427,754                  |
| 衍生金融工具               | 19 | <b>1,837,857</b>          | 1,466,587                  |
| 流動負債總額               |    | <b>389,478,357</b>        | 403,786,872                |
| 流動負債淨額               |    | <b>(171,602,533)</b>      | (159,387,280)              |
| 資產總值減流動負債            |    | <b>633,251,315</b>        | 623,992,136                |

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年六月三十日

|                |    | 於二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核) | 於二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核) |
|----------------|----|---------------------------|----------------------------|
|                | 附註 | 港元                        | 港元                         |
| <b>非流動負債</b>   |    |                           |                            |
| 應付工程款項         | 16 | <b>8,763,953</b>          | 8,132,163                  |
| 融資租賃承擔         |    | <b>261,326</b>            | 308,219                    |
| 計息銀行借款         | 18 | <b>116,411,620</b>        | 120,797,387                |
| 租賃負債           |    | <b>956,269</b>            | —                          |
| 遞延稅項負債         |    | <b>25,343,436</b>         | 22,736,190                 |
| 衍生金融工具         | 19 | <b>2,208,460</b>          | 2,455,330                  |
| 可換股債券          | 20 | <b>21,197,012</b>         | 19,890,219                 |
|                |    | <b>175,142,076</b>        | 174,319,508                |
| <b>非流動負債總額</b> |    |                           |                            |
|                |    | <b>458,109,239</b>        | 449,672,628                |
| <b>資產淨值</b>    |    |                           |                            |
| <b>權益</b>      |    |                           |                            |
| 股本             | 21 | <b>3,490,000</b>          | 3,490,000                  |
| 儲備             |    | <b>448,522,906</b>        | 440,671,365                |
|                |    | <b>452,012,906</b>        | 444,161,365                |
| 非控股權益          |    | <b>6,096,333</b>          | 5,511,263                  |
|                |    | <b>458,109,239</b>        | 449,672,628                |
| <b>權益總額</b>    |    |                           |                            |



# 簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

|                    | 本公司擁有人應佔  |             |            |           |              |            |            |              |           |              |    |       |      |
|--------------------|-----------|-------------|------------|-----------|--------------|------------|------------|--------------|-----------|--------------|----|-------|------|
|                    | 酒店        |             |            |           | 物業           |            |            |              |           |              | 總計 | 非控股權益 | 權益總額 |
|                    | 股本        | 股份溢價        | 重估儲備       | 其他儲備      | 可換取          |            |            | 保留盈利         |           |              |    |       |      |
|                    |           |             |            |           | 換算儲備         | 債券儲備       | 港元         |              | 港元        | 港元           |    |       |      |
| 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)        |            |            |              |           |              |    |       |      |
| 於二零一八年一月一日         | 3,490,000 | 333,122,249 | 66,671,156 | 2,014,251 | (17,343,534) | 10,698,249 | 71,872,025 | 470,524,396  | 5,646,750 | 476,171,146  |    |       |      |
| 期內溢利               | -         | -           | -          | -         | -            | -          | 6,269,368  | 6,269,368    | 201,277   | 6,470,645    |    |       |      |
| 其他全面收益             |           |             |            |           |              |            |            |              |           |              |    |       |      |
| - 重估物業之收益          | -         | -           | 172,160    | -         | -            | -          | -          | 172,160      | -         | 172,160      |    |       |      |
| - 有關重估物業收益之稅項開支    | -         | -           | (29,267)   | -         | -            | -          | -          | (29,267)     | -         | (29,267)     |    |       |      |
| - 應佔一家聯營公司其他全面收益   | -         | -           | (158,830)  | -         | -            | -          | -          | (158,830)    | -         | (158,830)    |    |       |      |
| - 換算海外業務產生的匯兌差額    | -         | -           | -          | -         | (11,620,658) | -          | -          | (11,620,658) | (260,823) | (11,881,481) |    |       |      |
| 期內全面收益總額           | -         | -           | (15,937)   | -         | (11,620,658) | -          | 6,269,368  | (5,367,227)  | (59,546)  | (5,426,773)  |    |       |      |
| 向一家附屬公司非控股股東       |           |             |            |           |              |            |            |              |           |              |    |       |      |
| 發行的股份              | -         | -           | -          | -         | -            | -          | -          | -            | 39        | 39           |    |       |      |
| 於二零一九年六月三十日 (未經審核) | 3,490,000 | 333,122,249 | 66,655,219 | 2,014,251 | (28,964,192) | 10,698,249 | 78,141,393 | 465,157,169  | 5,587,243 | 470,744,412  |    |       |      |

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一九年六月三十日止六個月

|                 | 本公司擁有人應佔  |             |            |           |              |            |             |            |             |           |             |    |       |      |
|-----------------|-----------|-------------|------------|-----------|--------------|------------|-------------|------------|-------------|-----------|-------------|----|-------|------|
|                 | 酒店        |             |            |           | 物業           |            |             | 可換股        |             |           |             | 總計 | 非控股權益 | 權益總額 |
|                 | 股本        | 股份溢價        | 重估儲備       | 其他儲備      | 換算儲備         | 債券儲備       | 對沖儲備        | 保留盈利       | 港元          | 港元        | 港元          |    |       |      |
|                 | 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)        |            |             |            |             |           |             |    |       |      |
| 於二零一九年一月一日      | 3,490,000 | 333,122,249 | 67,976,874 | 2,014,251 | (37,790,383) | 10,698,249 | (3,968,118) | 68,618,243 | 444,161,365 | 5,511,263 | 449,672,628 |    |       |      |
| 年內溢利            | -         | -           | -          | -         | -            | -          | -           | 4,769,441  | 4,769,441   | 467,699   | 5,237,140   |    |       |      |
| 其他全面收益          |           |             |            |           |              |            |             |            |             |           |             |    |       |      |
| - 重估物業之收益       | -         | -           | 1,314,483  | -         | -            | -          | -           | -          | 1,314,483   | -         | 1,314,483   |    |       |      |
| - 有關重估物業收益之稅項開支 | -         | -           | (223,462)  | -         | -            | -          | -           | -          | (223,462)   | -         | (223,462)   |    |       |      |
| - 換算海外業務產生之匯兌差額 | -         | -           | -          | 2,094,317 | -            | -          | -           | -          | 2,094,317   | 117,371   | 2,211,688   |    |       |      |
| - 現金流量對沖虧損      | -         | -           | -          | -         | -            | -          | (103,238)   | -          | (103,238)   | -         | (103,238)   |    |       |      |
| 期內全面收益總額        | -         | -           | 1,091,021  | 2,094,317 | -            | (103,238)  | 4,769,441   | 7,851,541  | 585,070     | 8,436,611 |             |    |       |      |
| 於二零一九年六月三十日     |           |             |            |           |              |            |             |            |             |           |             |    |       |      |
| (未經審核)          | 3,490,000 | 333,122,249 | 69,067,895 | 2,014,251 | (35,696,066) | 10,698,249 | (4,071,356) | 73,387,684 | 452,012,906 | 6,096,333 | 458,109,239 |    |       |      |

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一九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的集團重組所收購附屬公司已發行股本面值總額之間的差額。其他儲備亦產生自收購附屬公司之額外權益（指代價公平值與所收購之附屬公司額外權益應佔資產淨值賬面值之間的差額）。
- d. 換算儲備包括換算功能貨幣有別於本集團呈列貨幣的海外經營業務的財務報表時所產生的全部匯兌差額。
- e. 可換股債券儲備指發行可換股債券的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的選擇權）有關的金額。
- 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

截至二零一九年六月三十日止六個月

|                   | 截至六月三十日<br>止六個月     |                 |
|-------------------|---------------------|-----------------|
|                   | 二零一九年<br>(未經審核)     | 二零一八年<br>(未經審核) |
|                   | 港元                  | 港元              |
| 經營活動(所用)／所得現金流量淨額 | <b>(6,029,645)</b>  | 12,296,920      |
| 投資活動所得現金流量        |                     |                 |
| 已收利息              | <b>41</b>           | 3,877           |
| 購買物業、廠房及設備付款      | <b>(31,141,268)</b> | (759,583)       |
| 出售物業、廠房及設備所得款項    | -                   | 159,937         |
| 工程預付款             | -                   | (2,113,622)     |
| 收購土地已付按金          | <b>(187,279)</b>    | (1,867,596)     |
| 應收一家聯營公司款項減少      | -                   | 12,689,057      |
| 投資活動(所用)／所得現金淨額   | <b>(31,328,506)</b> | 8,112,070       |

# 簡明綜合現金流量表

截至二零一九年六月三十日止六個月

|                             | 截至六月三十日<br>止六個月            |                       |
|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|
|                             | 二零一九年<br>(未經審核)<br>港元      | 二零一八年<br>(未經審核)<br>港元 |
| <b>融資活動所得現金流量</b>           |                            |                       |
| 應付一名董事款項減少                  | <b>(6,369,274)</b>         | (11,046,255)          |
| 償還融資租賃承擔                    | <b>(128,552)</b>           | (139,930)             |
| 租賃負債付款                      | <b>(168,631)</b>           | -                     |
| 借款所得款項                      | -                          | 147,903,031           |
| 償還借款                        | <b>(5,032,473)</b>         | (4,293,610)           |
| 應付一名附屬公司之非控股<br>股東款項增加      | <b>189,070</b>             | 480,245               |
| 已付利息                        | <b>(4,631,221)</b>         | (5,102,869)           |
| <b>融資活動(所用)／所得<br/>現金淨額</b> | <b><u>(16,141,081)</u></b> | <u>127,800,612</u>    |
| <b>現金及現金等價物(減少)／增加淨額</b>    | <b>(53,499,232)</b>        | 148,209,602           |
| 期初現金及現金等價物                  | <b>165,255,807</b>         | 42,759,995            |
| 匯率變動對現金及現金等價物的影響            | <b>(712,190)</b>           | (495,255)             |
| 期末現金及現金等價物                  | <b><u>111,044,385</u></b>  | <u>190,474,342</u>    |

## 1. 一般資料

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。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要從事投資控股、經營其酒店業務、不良債務資產管理業務及物業投資。

## 2. 編製基準以及持續經營假設

### (a) 編製基準

該等未經審核簡明綜合中期財務報表乃按照國際會計準則第34號（「國際會計準則第34號」）及GEM上市規則第18章的適用披露規定編製。該等簡明綜合中期財務報表於二零一九年八月十四日獲授權刊發。

編製該等未經審核簡明綜合中期財務報表所用之會計政策與編製二零一八年度財務報表所採納者相同（惟與於二零一九年一月一日或之後開始的期間首次生效的新準則或詮釋相關者除外）。本次為本集團首次採用國際財務報告準則第16號編製綜合財務報表。有關會計政策任何變動之詳情載列於附註3。

遵照國際會計準則第34號而編製的該等未經審核簡明綜合中期財務報表要求使用若干判斷、估計及假設，因而影響政策的應用及按年累計基準呈報的資產及負債、收入及開支的數額。實際結果或有別於該等估計。編製財務報表時採用重大判斷及估計的方面及其影響披露於附註4。

## 2. 編製基準以及持續經營假設 (續)

### (a) 編製基準 (續)

除另有說明外，該等未經審核簡明綜合中期財務報表均以港元（「港元」）呈列。該等未經審核簡明綜合中期財務報表包含未經審核簡明綜合財務報表及選定說明性附註。該等附註包括對了解自二零一八年度財務報表以來本集團財務狀況及表現的變動而言屬重大的事件及交易的說明。該等未經審核簡明綜合中期財務報表及附註並不包括根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製整套財務報表所須的所有資料，且應與二零一八年綜合財務報表一併閱讀。

載於該等未經審核簡明綜合中期財務報表的有關截至二零一八年十二月三十一日止年度的財務資料（作為比較資料）來自本公司於該年度的法定年度綜合財務報表，但並不構成該等財務報表。



## 2. 編製基準以及持續經營假設 (續)

### (b) 持續經營假設

於報告期末，本集團流動負債超出其流動資產171,602,533港元。基於(a)董事將不會要求本集團償還未償還金額約116.4百萬港元，直至本集團有償還能力為止；及(b)自二零一九年七月一日起十二個月本集團之營運將產生充足現金流量，因此董事信納本集團將能應付其於二零一九年七月一日之後十二個月到期的財務責任，故簡明綜合中期財務報表已按持續基準編製。

因此，董事認為，不考慮不可預見情況，儘管本集團有流動負債淨值，但本集團將有充足財務資源撥付自報告日期起計未來十二個月的營運資金需求，且按持續基準編製截至二零一九年六月三十日止期間之簡明綜合中期財務報表屬恰當。

### 3. 新訂及經修訂會計政策

國際會計準則委員會頒佈多項於本集團的當前會計期間首次生效之新訂或經修訂國際財務報告準則：

|                                    |                          |
|------------------------------------|--------------------------|
| 國際財務報告準則第16號                       | 租賃                       |
| 國際財務報告詮釋委員會 – 詮釋第23號               | 所得稅處理之不確定性               |
| 國際財務報告準則第9號之修訂本                    | 負補償之預付特點                 |
| 國際財務報告準則<br>二零一五年至二零一七年<br>週期之年度改進 | 國際財務報告準則第3號業務<br>合併之修訂本  |
| 國際財務報告準則<br>二零一五年至二零一七年<br>週期之年度改進 | 國際財務報告準則第11號<br>合營安排之修訂本 |
| 國際財務報告準則<br>二零一五年至二零一七年<br>週期之年度改進 | 國際會計準則第12號<br>所得稅之修訂本    |
| 國際財務報告準則<br>二零一五年至二零一七年<br>週期之年度改進 | 國際會計準則第23號借貸<br>成本之修訂本   |

採納國際財務報告準則第16號租賃（見下列附註3(a)）之影響已獲概述。自二零一九年一月一日生效之其他新訂或經修訂國際財務報告準則對本集團之會計政策並無任何重大影響。

### 3. 新訂及經修訂會計政策 (續)

#### (a) 國際財務報告準則第16號租賃 (「國際財務報告準則第16號」)

國際會計準則委員會已頒佈一項國際財務報告新訂準則，即國際財務報告準則第16號「租賃」，以及對國際財務報告準則的多項修訂並自始於二零一九年一月一日的會計期間首次生效。

除國際財務報告準則第16號「租賃」外，概無任何發展對編製或呈列本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況有重大影響。本集團尚未應用任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號「租賃」及相關詮釋、國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號確定一項安排是否包含租賃、準則詮釋委員會詮釋第15號經營租賃－優惠以及準則詮釋委員會詮釋第27號評估涉及租賃法律形式的交易實質。其引入針對承租人的單一會計模式，要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租期為十二個月或以下的租賃（「短期租賃」）及低價值資產租賃除外。

國際財務報告準則第16號項下規定的出租人會計與國際會計準則第17號項下所規定者並無實質性改變。出租人將繼續按照與國際會計準則第17號相類似的原則將租賃分為經營租賃或融資租賃。因此，國際財務報告準則第16號對本集團為出租人的租賃並無影響。

### 3. 新訂及經修訂會計政策 (續)

(a) 國際財務報告準則第16號租賃 (「國際財務報告準則第16號」)  
(續)

國際財務報告準則第16號亦引入額外定性及定量披露規定，旨在令財務報表使用者得以評估租賃對實體財務狀況、財務業績及現金流量的影響。

本集團自二零一九年一月一日起首次應用國際財務報告準則第16號。本集團選擇採用經修訂追溯方法。比較資料並未重列，並繼續按照國際會計準則第17號申報。

關於過往會計政策變動之性質及影響以及所應用過渡性選擇之進一步詳情載列如下：

### 3. 新訂及經修訂會計政策 (續)

#### (a) 國際財務報告準則第16號租賃 (「國際財務報告準則第16號」) (續)

##### a. 租賃之新定義

租賃定義之變動主要涉及控制之概念。國際財務報告準則第16號根據客戶是否於一段時間內控制使用已識別資產而定義租賃，可透過確定使用量釐定。在客戶既有權指示使用已識別資產，亦有權從該用途獲得幾乎所有經濟利益的情況下，則控制權已轉移。

##### b. 承租人會計方法

國際財務報告準則第16號取消要求承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃 (誠如先前國際會計準則第17號所要求)。相反，本集團須在身為承租人時將所有租賃資本化，包括先前根據國際會計準則第17號分類為經營租賃之租賃。

租賃產生的資產及負債初始按現值基準計量。租賃負債按下列租賃付款的現值計量：

### 3. 新訂及經修訂會計政策 (續)

(a) 國際財務報告準則第16號租賃 (「國際財務報告準則第16號」)  
(續)

*b. 承租人會計方法 (續)*

- 固定付款 (包括實質固定付款) 減任何應收租賃優惠；
- 以指數或比率為基準的可變租賃付款；
- 預期於剩餘價值擔保項下應付的款項；
- 倘行使該購買選擇權屬合理肯定，則為該選擇權的行使價；及
- 反映承租人於行使終止租賃的選擇權時所需支付的終止租賃罰款。

租賃付款按租賃所隱含的利率 (倘該利率可釐定) 或本集團的增量借款利率貼現。

### 3. 新訂及經修訂會計政策 (續)

#### (a) 國際財務報告準則第16號租賃 (「國際財務報告準則第16號」) (續)

##### b. 承租人會計方法 (續)

使用權資產的成本計量包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去已收取的任何租賃優惠
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

各項租賃付款於負債及融資成本間分配。融資成本於租賃期間在損益中扣除，以得出各期間負債剩餘結餘利息的固定定期利率。使用權資產於資產可用年期與租期 (以較短者為準) 中按直線法折舊。

### 3. 新訂及經修訂會計政策 (續)

(a) 國際財務報告準則第16號租賃 (「國際財務報告準則第16號」)  
(續)

*b. 承租人會計方法 (續)*

就短期租賃及低價值項目租賃設有確認豁免。短期租賃指於開始日期的租期為十二個月或以下的租賃。與短期租賃及低價值項目租賃有關的付款按直線法於損益中確認為開支。

於過往年度，經營租賃項下的應付租金按直線法在租期內自損益中扣除。

*c. 出租人會計方法*

國際財務報告準則第16號大致承繼被取代的國際會計準則第17號的出租人會計方法規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並對這兩類租賃採用不同的會計方法。



### 3. 新訂及經修訂會計政策 (續)

#### (a) 國際財務報告準則第16號租賃 (「國際財務報告準則第16號」) (續)

##### d. 過渡影響及所應用的可行權宜方法

本集團已根據經修訂追溯方法過渡至國際財務報告準則第16號，因此，就二零一八年呈報的資料並未獲重列。物業租賃的使用權資產按相當於租賃負債的金額計量，並就於二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表所確認租賃的任何相關預付款金額作出調整。

### 3. 新訂及經修訂會計政策 (續)

(a) 國際財務報告準則第16號租賃 (「國際財務報告準則第16號」)  
(續)

d. 過渡影響及所應用的可行權宜方法 (續)

經營租賃承擔與租賃負債的對賬載列如下：

|                                       | 港元               |
|---------------------------------------|------------------|
| 於二零一八年十二月三十一日的                        |                  |
| 經營租賃承擔                                | 449,820          |
| 減：剩餘租期於二零一九年<br>十二月三十一日或之前<br>到期之短期租賃 | <u>(449,820)</u> |
| 於二零一九年一月一日的                           |                  |
| 租賃負債                                  | <u>—</u>         |

於二零一九年一月一日適用於租賃負債的承租人增量借款利率為4.4%。

採用國際財務報告準則第16號對本集團於二零一九年一月一日的簡明綜合財務狀況表概無重大影響。

### 3. 新訂及經修訂會計政策 (續)

#### (a) 國際財務報告準則第16號租賃 (「國際財務報告準則第16號」) (續)

##### d. 過渡影響及所應用的可行權宜方法 (續)

於首次應用國際財務報告準則第16號時，本集團已使用該準則所允許的下列可行權宜方法：

- 依賴先前關於租賃是否繁重的評估
- 對於二零一九年一月一日剩餘租期少於十二個月的經營租賃作為短期租賃的會計處理
- 在首次應用日期排除初始直接成本以計量使用權資產，及
- 當合約包含延長或終止租賃的選擇權時，以後見之明確定租期。

本集團採用可行權宜方法以釐定過渡中租賃的定義。即本集團將把國際財務報告準則第16號應用於過往根據國際會計準則第17號識別為租賃的合約。

#### 4. 須運用判斷及估計

- (a) 本集團計量本公司及其附屬公司按各種功能貨幣進行之外幣交易。在確定本集團實體之功能貨幣時須作出判斷，以確定主要影響貨品及服務之銷售價格，及其國家之競爭力及法規主要決定貨品及服務之銷售價格之貨幣。本集團實體之功能貨幣根據管理層對於實體營運及決定銷售價格之經濟環境之評估來決定。
- (b) 在編製本簡明綜合中期財務報表時，管理層於應用本集團會計政策時所作出的重大判斷以及估計不確定因素的主要來源與二零一八年年度財務報表所應用者相同。

## 5. 經營分部資料

本集團按主要營運決策人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。本集團擁有四個可報告分部。以下概述本集團各可報告及經營分部之業務：

- 於新加坡、印尼及日本的酒店業務經營
- 於中國的不良債務資產管理

### (a) 可報告分部

管理層根據分部業績（即各經營分部直接應佔收入淨額、收入及收益、成本及開支）之計量評估經營分部之表現。集中管理費用由於並無納入主要營運決策人用於評估分部表現之分部業績計量，故並無分配至經營分部。

以下為按可報告分部作出的本集團期內收入及業績之分析：

## 5. 經營分部資料 (續)

### (a) 可報告分部 (續)

#### 分部收入及業績

|                                | 酒店業務經營     |           |             | 不良債務<br>資產管理 | 總計          |
|--------------------------------|------------|-----------|-------------|--------------|-------------|
|                                | 新加坡        | 印尼        | 日本          | 中國           |             |
|                                | 港元         | 港元        | 港元          | 港元           | 港元          |
| 截至二零一九年<br>六月三十日止六個月<br>(未經審核) |            |           |             |              |             |
| 外部收入                           | 23,861,628 | -         | -           | 10,365,544   | 34,227,172  |
| 分部(虧損)/溢利                      | (715,520)  | 7,981,061 | (2,082,515) | 8,331,743    | 13,514,769  |
| 公司收入                           |            |           |             |              |             |
| —其他                            |            |           |             |              | 8,952       |
| 集中管理費用(附註)                     |            |           |             |              | (3,627,396) |
| 應佔一家聯營公司業績                     |            |           |             |              | (1,238,646) |
| 除所得稅開支前溢利                      |            |           |             |              | 8,657,679   |

附註：集中管理費用主要指法律及專業費用、董事酬金及總部租金費用。

## 5. 經營分部資料 (續)

### (a) 可報告分部 (續)

#### 分部收入及業績 (續)

|                                | 酒店業務經營      |           |           | 不良債務<br>資產管理 | 總計<br>港元    |
|--------------------------------|-------------|-----------|-----------|--------------|-------------|
|                                | 新加坡<br>港元   | 印尼<br>港元  | 日本<br>港元  | 中國<br>港元     |             |
| 截至二零一八年<br>六月三十日止六個月<br>(未經審核) |             |           |           |              |             |
| 外部收入                           | 25,295,856  | -         | -         | 11,777,749   | 37,073,605  |
| 分部(虧損)/溢利                      | (1,575,066) | 3,768,659 | 2,034,654 | 11,383,898   | 15,612,145  |
| 公司收入                           |             |           |           |              |             |
| — 其他                           |             |           |           |              | 7,361       |
| 集中管理費用(附註)                     |             |           |           |              | (5,895,945) |
| 應佔一家聯營公司業績                     |             |           |           |              | (1,289,157) |
| 除所得稅開支前溢利                      |             |           |           |              | 8,434,404   |

附註：集中管理費用主要指法律及專業費用、董事酬金及總部租金費用。

## 5. 經營分部資料 (續)

### (a) 可報告分部 (續)

#### *分部收入及業績 (續)*

分部業績指不計算公司其他收入分配下由各分部賺取的溢利／(虧損)、其他收益及虧損、應佔一家聯營公司業績及集中管理費用。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。



## 5. 經營分部資料 (續)

### (a) 可報告分部 (續)

#### 分部資產

|          | 於二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>港元 | 於二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>港元 |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 酒店業務經營   |                                 |                                  |
| 新加坡      | 254,041,030                     | 257,785,670                      |
| 印尼       | 387,848,507                     | 360,934,236                      |
| 日本       | 97,552,129                      | 81,308,830                       |
| 不良債務資產管理 |                                 |                                  |
| 中國       | 121,643,032                     | 112,812,345                      |
| 分部資產總額   | 861,084,698                     | 812,841,081                      |
| 未分配      | 161,644,974                     | 214,937,927                      |
| 綜合資產     | 1,022,729,672                   | 1,027,779,008                    |

附註：未分配資產指於一家聯營公司之權益、收購馬來西亞土地按金、公司按金及預付款項、公司之物業、廠房及設備、使用權資產以及現金及現金等價物。

## 5. 經營分部資料 (續)

## (a) 可報告分部 (續)

## 分部負債

|          | 於二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>港元 | 於二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>港元 |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 酒店業務經營   |                                 |                                  |
| 新加坡      | 332,626,294                     | 339,698,272                      |
| 印尼       | 84,721,054                      | 81,629,143                       |
| 日本       | 5,673,191                       | 10,255,272                       |
| 不良債務資產管理 |                                 |                                  |
| 中國       | 1,370,136                       | 1,059,599                        |
| 分部負債總額   | 424,390,675                     | 432,642,286                      |
| 未分配      | 140,229,758                     | 145,464,094                      |
| 綜合負債     | 564,620,433                     | 578,106,380                      |

附註：未分配負債指企業開支、應付一名董事款項、租賃負債及可換股債券之應計費用。

## 5. 經營分部資料 (續)

### (b) 地區資料

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

|          | 於二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>港元 | 於二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>港元 |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 酒店業務經營   |                                 |                                  |
| 新加坡      | 249,492,044                     | 252,849,969                      |
| 印尼       | 387,848,506                     | 360,934,236                      |
| 日本       | 96,493,598                      | 80,257,367                       |
| 不良債務資產管理 |                                 |                                  |
| 中國       | 22,499,792                      | 41,693,530                       |
| 未分配      | 48,519,908                      | 47,644,314                       |
|          | <b>804,853,848</b>              | <b>783,379,416</b>               |

## 5. 經營分部資料 (續)

### (c) 收入分拆

截至有關年度止六個月 (未經審核)

|                          | 酒店業務        |             | 不良債務資產管理    |             | 總計          |             |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                          | 二零一九年<br>港元 | 二零一八年<br>港元 | 二零一九年<br>港元 | 二零一八年<br>港元 | 二零一九年<br>港元 | 二零一八年<br>港元 |
| <b>主要地區市場</b>            |             |             |             |             |             |             |
| 新加坡                      | 23,861,628  | 25,295,856  | -           | -           | 23,861,628  | 25,295,856  |
| 中國                       | -           | -           | 10,365,544  | 11,777,749  | 10,365,544  | 11,777,749  |
| 總計                       | 23,861,628  | 25,295,856  | 10,365,544  | 11,777,749  | 34,227,172  | 37,073,605  |
| <b>主要服務及收入<br/>確認時間</b>  |             |             |             |             |             |             |
| <b>於某一時點</b>             |             |             |             |             |             |             |
| 銷售食品及飲料                  | 2,355,546   | 864,441     | -           | -           | 2,355,546   | 864,441     |
| <b>於一段時間內轉讓</b>          |             |             |             |             |             |             |
| 酒店客房服務                   | 17,839,121  | 20,571,602  | -           | -           | 17,839,121  | 20,571,602  |
| 其他                       | 662,999     | 760,640     | -           | -           | 662,999     | 760,640     |
| <b>酒店物業的</b>             |             |             |             |             |             |             |
| 租金收入(附註)                 | 3,003,962   | 3,099,173   | -           | -           | 3,003,962   | 3,099,173   |
| 分類為應收款項的<br>不良債務資產收入(附註) | -           | -           | 10,365,544  | 11,777,749  | 10,365,544  | 11,777,749  |
|                          | 23,861,628  | 25,295,856  | 10,365,544  | 11,777,749  | 34,227,172  | 37,073,605  |

## 5. 經營分部資料 (續)

### (c) 收入分拆 (續)

#### 截至有關年度止六個月 (未經審核) (續)

附註：酒店物業的租金收入及分類為應收款項的不良債務資產收入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。

### (d) 有關主要客戶的資料

截至二零一九年六月三十日及二零一八年六月三十日止期間，本集團概無任何單一客戶為本集團貢獻逾10%的收入。

## 6. 收入

本集團的收入分析指酒店經營及不良債務資產的收入總額。收入分析如下：

|              | 截至六月三十日止六個月           |                       | 截至六月三十日止三個月           |                       |
|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|              | 二零一九年<br>(未經審核)<br>港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>港元 | 二零一九年<br>(未經審核)<br>港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>港元 |
| 分類為應收款項的     |                       |                       |                       |                       |
| 不良債務資產收入     | <b>19,359,045</b>     | 16,799,204            | <b>9,978,407</b>      | 8,682,872             |
| 減：修改虧損 (附註a) | <b>(8,993,501)</b>    | (5,021,455)           | <b>(5,899,868)</b>    | (5,021,455)           |
|              | <b>10,365,544</b>     | 11,777,749            | <b>4,078,539</b>      | 3,661,417             |
| 酒店客房         | <b>17,839,121</b>     | 20,571,602            | <b>8,830,368</b>      | 9,404,957             |
| 餐飲           | <b>2,355,546</b>      | 864,441               | <b>1,156,182</b>      | 703,571               |
| 酒店物業的租金收入    | <b>3,003,962</b>      | 3,099,173             | <b>1,520,351</b>      | 1,535,545             |
| 其他 (附註b)     | <b>662,999</b>        | 760,640               | <b>242,166</b>        | 430,787               |
|              | <b>34,227,172</b>     | 37,073,605            | <b>15,827,606</b>     | 15,736,277            |

附註：

- 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。
- 該款項主要指酒店經營的洗衣及停車服務收入。

## 7. 財務成本

|                          | 截至六月三十日止六個月           |                       | 截至六月三十日止三個月           |                       |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                          | 二零一九年<br>(未經審核)<br>港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>港元 | 二零一九年<br>(未經審核)<br>港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>港元 |
| 銀行借款的利息                  | 5,898,211             | 5,063,713             | 3,492,841             | 3,241,238             |
| 銀行透支利息                   | 3,314                 | 26,799                | 1,710                 | -                     |
| 融資租賃利息                   | 6,418                 | 12,357                | 3,198                 | 7,251                 |
| 可換股債券                    | 1,308,045             | 1,153,885             | 661,371               | 583,425               |
| 租賃負債利息                   | 30,071                | -                     | -                     | -                     |
| 非按公平值計入損益的<br>金融負債利息開支總額 | 7,246,059             | 6,256,754             | 4,159,120             | 3,831,914             |
| 減：資本化金額                  | (1,308,045)           | (1,180,803)           | (661,371)             | (592,101)             |
|                          | 5,938,014             | 5,075,951             | 3,497,749             | 3,239,813             |

## 8. 除所得稅開支前溢利／(虧損)

本集團的除所得稅開支前溢利／(虧損)乃經(扣除)／計入下列項目：

|               | 截至六月三十日止六個月           |                       | 截至六月三十日止三個月           |                       |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|               | 二零一九年<br>(未經審核)<br>港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>港元 | 二零一九年<br>(未經審核)<br>港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>港元 |
| 員工成本(包括董事酬金)  |                       |                       |                       |                       |
| — 工資及薪金       | <b>(8,410,212)</b>    | (6,290,604)           | <b>(4,557,346)</b>    | (2,786,763)           |
| — 短期非貨幣福利     | <b>(793,342)</b>      | (568,695)             | <b>(415,109)</b>      | (311,029)             |
| — 界定供款計劃供款    | <b>(981,155)</b>      | (998,247)             | <b>(480,027)</b>      | (550,534)             |
| 物業、廠房及設備折舊    |                       |                       |                       |                       |
| — 自有          | <b>(5,188,797)</b>    | (5,762,690)           | <b>(2,571,845)</b>    | (2,985,083)           |
| — 根據融資租賃持有    | <b>(163,947)</b>      | (133,387)             | <b>(97,754)</b>       | (83,714)              |
| 預付租賃付款攤銷      | <b>(789,954)</b>      | (809,103)             | <b>(393,607)</b>      | (402,537)             |
| 出售物業、廠房及設備之收益 | -                     | 159,937               | -                     | 159,937               |
| 新加坡物業稅        | <b>(1,017,771)</b>    | (1,254,994)           | <b>(138,315)</b>      | (624,742)             |



## 9. 所得稅開支

截至二零一九年六月三十日止期間，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（截至二零一八年六月三十日止六個月：無）。

已就在新加坡產生的估計應課稅溢利按17%（截至二零一八年六月三十日止六個月：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稅率25%（截至二零一八年六月三十日止六個月：25%）納稅。

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%（截至二零一八年六月三十日止六個月：25%）的稅率計提。

於日本營運的附屬公司須繳納日本的國家企業所得稅、居民稅及企業稅（下文統稱「日本利得稅」），該等稅項於年內按現行法律、詮釋及慣例匯總成實際法定所得稅稅率約23%（截至二零一八年六月三十日止六個月：23%）。由於本集團於截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月概無源自日本的估計應課稅溢利，因此概無計提任何日本利得稅撥備。

其他地區應課稅溢利的稅項乃根據有關地區的現有法律、詮釋及慣例按現行稅率計算。

## 9. 所得稅開支 (續)

期內所得稅開支主要組成如下：

|            | 截至六月三十日止六個月           |                       | 截至六月三十日止三個月           |                       |
|------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|            | 二零一九年<br>(未經審核)<br>港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>港元 | 二零一九年<br>(未經審核)<br>港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>港元 |
| 期內即期稅項     |                       |                       |                       |                       |
| — 新加坡企業所得稅 | <b>(1,283,902)</b>    | (969,810)             | <b>(785,911)</b>      | (969,810)             |
| 期內遞延稅項     | <b>(2,136,637)</b>    | (993,949)             | <b>(2,136,637)</b>    | (993,949)             |
| 期內所得稅開支總額  | <b>(3,420,539)</b>    | (1,963,759)           | <b>(2,922,548)</b>    | (1,963,759)           |

## 10. 股息

董事建議不派付截至二零一九年六月三十日止期間的任何股息 (截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

## 11. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔的每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

|                      | 截至六月三十日止六個月      |                 | 截至六月三十日止三個月      |                 |
|----------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|
|                      | 二零一九年<br>(未經審核)  | 二零一八年<br>(未經審核) | 二零一九年<br>(未經審核)  | 二零一八年<br>(未經審核) |
|                      | 港元               | 港元              | 港元               | 港元              |
| <b>盈利／(虧損)</b>       |                  |                 |                  |                 |
| 計算每股基本盈利／(虧損)        |                  |                 |                  |                 |
| 所用之盈利／(虧損)           | <b>4,769,441</b> | 6,269,368       | <b>2,968,586</b> | (4,093,248)     |
| 可換股債券利息開支            | -                | -               | -                | -               |
| <b>計算每股攤薄盈利／(虧損)</b> |                  |                 |                  |                 |
| 所用之盈利／(虧損)           | <b>4,769,441</b> | 6,269,368       | <b>2,968,586</b> | (4,093,248)     |

## 11. 每股盈利／(虧損) (續)

|                      | 截至六月三十日止六個月     |                 | 截至六月三十日止三個月     |                 |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                      | 二零一九年<br>(未經審核) | 二零一八年<br>(未經審核) | 二零一九年<br>(未經審核) | 二零一八年<br>(未經審核) |
| 股份數目：                |                 |                 |                 |                 |
| 計算每股基本盈利／(虧損)        |                 |                 |                 |                 |
| 所用之普通股加權平均數          | 3,490,000,000   | 3,490,000,000   | 3,490,000,000   | 3,490,000,000   |
| 攤薄潛在普通股對可換股<br>債券的影響 | 76,600,000      | 76,600,000      | 76,600,000      | 76,600,000      |
| 計算每股攤薄盈利／(虧損)        |                 |                 |                 |                 |
| 所用之普通股加權平均數          | 3,566,600,000   | 3,566,600,000   | 3,566,600,000   | 3,566,600,000   |

截至二零一九年六月三十日止期間，普通股乃按3,490,000,000股普通股（即已發行股份數目）（截至二零一八年六月三十日止六個月：3,490,000,000股普通股）計算得出。

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，每股攤薄盈利假設已轉換本公司發行在外的可換股債券，乃由於換股將導致每股盈利減少。

## 12. 物業、廠房及設備與投資物業變動

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團收購物業、廠房及設備達26,026,387港元，其中約20,562,111港元指有關印尼民丹島及日本發展之在建工程（截至二零一八年六月三十日止六個月：7,692,620港元，其中約5,279,531港元為有關印尼民丹島發展之在建工程）。

截至二零一九年六月三十日止六個月，有關物業、廠房及設備之淨收益1,314,483港元及有關遞延稅項開支223,462港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：淨收益172,160港元及有關遞延稅項開支29,267港元）已於簡明綜合全面收益表內的其他全面收入中確認。

由於二零一八年六月取得該等土地之合法所有權，本集團轉撥收購該等土地之按金至投資物業約10,836百萬印尼盾（相等於約6百萬港元）。除此之外，截至二零一九年六月三十日及二零一八年六月三十日止期間概無額外投資物業。

本集團位於民丹之投資物業已於二零一九年六月三十日由艾華迪評估諮詢有限公司進行重新估值。

## 12. 物業、廠房及設備與投資物業變動（續）

截至二零一九年六月三十日止六個月，有關投資物業之淨收益8,546,546港元及有關遞延稅項開支2,136,637港元（截至二零一八年六月三十日止六個月：淨收益3,975,795港元及有關遞延稅項開支993,949港元）已於簡明綜合全面收益表中「投資物業公平值變動收益」一欄確認為公平值變動。

## 13. 於一家聯營公司之權益

|                | 於二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>港元 | 於二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>港元 |
|----------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 應佔一家聯營公司資產淨值   | <b>40,170,003</b>               | 41,430,587                       |
| 商譽             | <b>4,630,612</b>                | 4,636,397                        |
|                | <b>44,800,615</b>               | 46,066,984                       |
| 應收一家聯營公司款項（附註） | <b>702,014</b>                  | 702,733                          |

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。

### 13. 於一家聯營公司之權益 (續)

於二零一九年六月三十日，有關主要集團公司於聯營公司權益的詳情如下：

| 公司名稱                            | 註冊成立地點 | 本集團持有擁有權權益的比例 |         | 經營地點及主要業務                              |
|---------------------------------|--------|---------------|---------|----------------------------------------|
|                                 |        | 直接<br>%       | 間接<br>% |                                        |
| 珠海市康明德企業管理<br>服務有限公司<br>(「康明德」) | 中國     | 42.3          | -       | 於中國投資控股及提<br>供酒店管理服務                   |
| 廣西德天旅遊發展<br>集團有限公司              | 中國     | -             | 40.02   | 於中國提供景點及瀑<br>布觀光旅遊、酒店<br>住宿及餐飲服務       |
| 大新明仕旅遊發展<br>有限公司                | 中國     | -             | 39.83   | 於中國提供景點及竹<br>筏冒險觀光旅遊、<br>酒店住宿及餐飲服<br>務 |

### 13. 於一家聯營公司之權益 (續)

| 公司名稱               | 註冊成立地點 | 本集團持有擁有權益的比例 |         | 經營地點及主要業務 |
|--------------------|--------|--------------|---------|-----------|
|                    |        | 直接<br>%      | 間接<br>% |           |
| 南寧明仕旅遊諮詢<br>有限公司   | 中國     | -            | 40.02   | 於中國無活動    |
| 大新縣德天旅行社<br>有限責任公司 | 中國     | -            | 40.02   | 於中國的旅行社   |
| 大新民宿酒店管理<br>有限公司   | 中國     | -            | 40.02   | 於中國經營酒店   |
| 廣西真牛電子科技<br>有限公司   | 中國     | -            | 40.02   | 於中國提供旅行服務 |
| 大新明仕景區服務<br>有限公司   | 中國     | -            | 40.02   | 於中國無活動    |



## 14. 分類為應收款項的不良債務資產

|     | 於二零一九年<br>六月三十日<br>港元 | 於二零一八年<br>十二月三十一日<br>港元 |
|-----|-----------------------|-------------------------|
| 流動  | <b>98,121,508</b>     | 70,223,599              |
| 非流動 | <b>22,467,947</b>     | 41,654,350              |
|     | <b>120,589,455</b>    | 111,877,949             |

分類為應收款項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償付有關金額。分類為應收款項的該等應收款項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。

## 15. 貿易及其他應收款項

|        | 於二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>港元 | 於二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>港元 |
|--------|---------------------------------|----------------------------------|
| 貿易應收款項 | <b>2,757,966</b>                | 2,589,275                        |
| 合約資產   | <b>209,826</b>                  | 405,649                          |
| 預付款項   | <b>3,550,548</b>                | 3,913,103                        |
| 按金     | <b>1,144,186</b>                | 971,522                          |
| 其他應收款項 | <b>130,846</b>                  | 169,929                          |
|        | <b>7,793,372</b>                | 8,049,478                        |

貿易應收款項一般有30天的信用期，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。壞賬於其產生時撇銷。

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。鑑於上文所述及本集團的貿易應收款項與大量分散客戶有關，本集團並無重大集中信貸風險。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。

## 15. 貿易及其他應收款項 (續)

於報告期末按發票日期的賬齡分析如下：

|         | 於二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>港元 | 於二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>港元 |
|---------|---------------------------------|----------------------------------|
| 即日至30日  | <b>2,383,893</b>                | 2,210,652                        |
| 31日至60日 | <b>194,150</b>                  | 295,139                          |
| 61日至90日 | <b>39,963</b>                   | 25,498                           |
| 超過90日   | <b>139,960</b>                  | 57,986                           |
|         | <b>2,757,966</b>                | 2,589,275                        |

## 15. 貿易及其他應收款項 (續)

於報告期末已扣除減值虧損的貿易應收款項的賬齡分析如下：

|          | 於二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>港元 | 於二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>港元 |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 既未逾期亦無減值 | <b>2,383,893</b>                | 2,210,652                        |
| 逾期1個月內   | <b>194,150</b>                  | 295,139                          |
| 逾期1至3個月  | <b>88,676</b>                   | 41,145                           |
| 逾期3至12個月 | <b>91,247</b>                   | 42,339                           |
|          | <b>2,757,966</b>                | 2,589,275                        |

既未逾期亦無減值的貿易應收款項與近期無拖欠記錄的大量分散獨立客戶有關。

既未逾期亦無減值的貿易應收款項與於本集團有良好往績記錄的多名分散獨立客戶有關。根據過往經驗，本集團董事認為無需就該等結餘作出減值撥備，原因是信貸質素並無重大變動且有關結餘仍被認為可全數收回。本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。

## 16. 貿易及其他應付款項

|              | 於二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>港元 | 於二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>港元 |
|--------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>流動負債</b>  |                                 |                                  |
| 貿易應付款項(附註)   | <b>756,164</b>                  | 800,292                          |
| 合約負債         | <b>1,431,976</b>                | 1,501,490                        |
| 預收款項         | -                               | -                                |
| 應計費用及其他應付款項  | <b>5,703,270</b>                | 7,104,117                        |
| 應付工程款項       | <b>62,374,822</b>               | 67,029,044                       |
|              | <b>70,266,232</b>               | 76,434,943                       |
| <b>非流動負債</b> |                                 |                                  |
| 應付工程款項       | <b>8,763,953</b>                | 8,132,163                        |

附註：本集團通常向其供應商取得最多30日的信用期。貿易應付款項免息。

## 16. 貿易及其他應付款項 (續)

於報告期末，貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析如下：

|         | 於二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>港元 | 於二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>港元 |
|---------|---------------------------------|----------------------------------|
| 即日至30日  | 500,407                         | 517,326                          |
| 31日至60日 | -                               | 28,577                           |
| 超過90日   | 255,757                         | 254,389                          |
|         | <b>756,164</b>                  | <b>800,292</b>                   |

## 17. 應付一名附屬公司之非控股股東／一名董事款項

應付一名附屬公司之非控股股東／一名董事款項為無抵押、免息，並須按要求償還。

## 18. 計息銀行借款

|                     | 於二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>港元 | 於二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>港元 |
|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| <b>即期</b>           |                                 |                                  |
| 有抵押                 |                                 |                                  |
| — 於一年內到期償還的<br>銀行借款 | <b>189,093,095</b>              | 188,081,306                      |
| <b>非即期</b>          |                                 |                                  |
| 有抵押                 |                                 |                                  |
| — 於一年後到期償還的<br>銀行借款 | <b>116,411,620</b>              | 120,797,387                      |
|                     | <b>305,504,715</b>              | 308,878,693                      |

銀行借款按銀行的新加坡元掉期借出利率加1.75厘（二零一八年：1.75厘）的年息計息，實際利率介乎約3.41厘至3.70厘（二零一八年：介乎3.07厘至3.42厘）。

## 19. 衍生金融工具

衍生金融工具指本集團持有的利率掉期合約，合約期限為3年，於二零二一年九月十五日到期。下表詳述報告期末尚未償還的利率掉期：

|             | 於二零一九年<br>六月三十日<br>的公平值<br>(未經審核)<br>港元 | 於二零一八年<br>十二月三十一日<br>的公平值<br>(經審核)<br>港元 |
|-------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>1號掉期</b> | <b>4,046,317</b>                        | 3,921,917                                |
| 減：即期部分      | <b>1,837,857</b>                        | 1,466,587                                |
| 非即期部分       | <b>2,208,460</b>                        | 2,455,330                                |

於二零一九年六月三十日，尚未完成的利率掉期合約的名義值約為313,429,550港元（二零一八年十二月三十一日：308,878,693港元）。



## 19. 衍生金融工具 (續)

利率掉期合約按月結算。利率掉期與貸款的利息付款同時進行。利率掉期的浮動利率為新加坡元掉期利率加上利率掉期的合約固定利率為2.1%。於二零一九年六月三十日，本集團的銀行借款按3.85%的實際利率計息(二零一八年十二月三十一日：3.85%)。本集團將按淨額結算固定利率與浮動利率之間的差額。利率掉期與對沖工具的對沖比率為1:1。

|                                  | 港元                      |
|----------------------------------|-------------------------|
| 於二零一八年一月一日的結餘                    | -                       |
| 年內於其他全面收益確認的                     |                         |
| 對沖工具的公平值虧損                       | 3,968,118               |
| 匯兌差額                             | <u>(46,201)</u>         |
| 於二零一八年十二月三十一日及<br>二零一九年一月一日(經審核) | 3,921,917               |
| 年內於其他全面收益確認的                     |                         |
| 對沖工具的公平值虧損                       | 103,238                 |
| 匯兌差額                             | <u>21,162</u>           |
| 於二零一九年六月三十日(未經審核)                | <b><u>4,046,317</u></b> |

## 19. 衍生金融工具 (續)

下表載列利率風險的對沖儲備對賬，並列示對沖關係的有效性：

|                                   | 港元                      |
|-----------------------------------|-------------------------|
| 於二零一八年一月一日                        | —                       |
| 於其他全面收益確認的<br>現金流量對沖的有效部分         | <u>3,968,118</u>        |
| 於二零一八年十二月三十一日及<br>二零一九年一月一日 (經審核) | 3,968,118               |
| 於其他全面收益確認的<br>現金流量對沖的有效部分         | <u>103,238</u>          |
| 於二零一九年六月三十日 (未經審核)                | <u><b>4,071,356</b></u> |

對沖儲備的全部結餘均與持續對沖有關。截至二零一九年六月三十日止期間，本集團並無於綜合全面收益表確認對沖無效，亦無任何金額已由對沖儲備重新分類至損益。

## 20. 可換股債券

於二零一五年十月八日，本集團與CMI Financial Holding Company Limited (「CMI Hong Kong」) 訂立一份認購協議，以發行本金總額為25,278,000港元之五年期可換股債券(「可換股債券」)。該項認購已於二零一五年十一月三十日完成，本集團已發行可換股債券。

可換股債券以港元計值，並可由債券持有人於發行日期後直至二零二零年十一月三十日到期日前七天當日止隨時選擇按每股0.33港元之價格(可作反攤薄調整)轉換為本公司之新股份。

可換股債券包含負債及權益部分。權益部分計入「可換股債券儲備」項下之權益內。

可換股債券之負債部分於發行日期之公平值乃由獨立估值師按估計未來現金流出量以當期市場利率折現後之現值而釐定。負債部分之實際年利率約為13.37厘。可換股債券按固定年利率0.01厘計息，須每年末支付。

## 20. 可換股債券 (續)

根據認購協議的條款，可換股債券包括兩個組成部分：負債部分及權益轉換部分。於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，概無可換股債券已轉換成本集團的普通股。年內可換股債券組成部分的變動載列如下：

|                                 | 負債部分<br>港元        | 權益轉換部分<br>港元      | 總計<br>港元          |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 於二零一八年一月一日                      | 17,546,020        | 10,698,249        | 28,244,269        |
| 年度實際利息開支                        | 2,346,717         | -                 | 2,346,717         |
| 可換股債券應計利息開支                     | (2,518)           | -                 | (2,518)           |
| 於二零一八年<br>十二月三十一日及<br>二零一九年一月一日 | <b>19,890,219</b> | <b>10,698,249</b> | <b>30,588,468</b> |
| 年度實際利息開支                        | <b>1,308,045</b>  | -                 | <b>1,308,045</b>  |
| 可換股債券應計利息開支                     | <b>(1,252)</b>    | -                 | <b>(1,252)</b>    |
| 期末                              | <b>21,197,012</b> | <b>10,698,249</b> | <b>31,895,261</b> |

## 20. 可換股債券 (續)

可換股債券截至二零一九年六月三十日止期間之利息開支乃以實際利息法應用負債部分之實際利率約13.37% (截至二零一八年六月三十日止六個月：13.37%) 計算。

## 21. 股本

|                                                                                                      | 於二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>港元 | 於二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>港元 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 法定：                                                                                                  |                                 |                                  |
| 50,000,000,000股 (二零一八年<br>十二月三十一日：50,000,000,000股)<br>每股面值0.001港元 (二零一八年<br>十二月三十一日：0.001港元)<br>的普通股 | <b>50,000,000</b>               | 50,000,000                       |
| 已發行及繳足：                                                                                              |                                 |                                  |
| 3,490,000,000股 (二零一八年<br>十二月三十一日：3,490,000,000股)<br>每股面值0.001港元 (二零一八年<br>十二月三十一日：0.001港元)<br>的普通股   | <b>3,490,000</b>                | 3,490,000                        |

## 21. 股本 (續)

|                | 於二零一九年六月三十日   |             | 於二零一八年十二月三十一日 |             |
|----------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
|                | 已發行股份數目       | 已發行股本<br>港元 | 已發行股份數目       | 已發行股本<br>港元 |
| 於期／年初及期／<br>年末 | 3,490,000,000 | 3,490,000   | 3,490,000,000 | 3,490,000   |

## 22. 關聯方交易

(i) 本集團曾於期內與關聯方進行以下重大交易：

| 關聯方名稱   | 交易性質        | 截至六月三十日止六個月           |                       | 截至六月三十日止三個月           |                       |
|---------|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|         |             | 二零一九年<br>(未經審核)<br>港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>港元 | 二零一九年<br>(未經審核)<br>港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>港元 |
| 康明德，聯繫人 | 不良債務資產業務管理費 | 86,695                | -                     | -                     | -                     |

## 22. 關聯方交易 (續)

(ii) 本集團主要管理層人員的薪酬 (包括董事酬金) 如下：

|            | 截至六月三十日止六個月           |                       | 截至六月三十日止三個月           |                       |
|------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|            | 二零一九年<br>(未經審核)<br>港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>港元 | 二零一九年<br>(未經審核)<br>港元 | 二零一八年<br>(未經審核)<br>港元 |
| 薪金、津貼及實物利益 | 2,048,550             | 1,740,706             | 956,557               | 870,353               |
| 退休金計劃供款    | 81,719                | 147,620               | 42,235                | 73,810                |
|            | <b>2,130,269</b>      | 1,888,326             | <b>998,792</b>        | 944,163               |

(iii) 於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團的銀行融資及計息銀行借款以本集團的若干物業、廠房及設備、本公司及本公司一間附屬公司的公司擔保、本公司所有資產及承擔的固定及浮動押記以及本公司一間附屬公司經營銀行賬戶的押記作抵押。

## 23. 經營租賃安排

### 作為承租人

於二零一九年六月三十日，本集團根據辦公室租賃的不可撤銷經營租約應付的未來最低租賃款項總額如下：

|                | 於二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>港元 | 於二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>港元 |
|----------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 一年內            | 11,662                          | 449,820                          |
| 第二至第五年(包括首尾兩年) | -                               | -                                |
|                | <b>11,662</b>                   | <b>449,820</b>                   |

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，經磋商租賃期限少於一年。該等租賃概不包括或然租金。

本集團為根據租賃(根據國際會計準則第17號過往分類為經營租賃)所持有的多項物業的承租人。本集團以經修訂追溯法對所有租期超過十二個月的租賃首次應用國際財務報告準則第16號。自二零一九年一月一日以後，根據附註3(a)載列的政策，未來租賃付款於簡明綜合財務狀況表確認為租賃負債。



## 23. 經營租賃安排 (續)

### 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其酒店物業的若干零售空間及區域，協定租期介乎1至2年，租約條款一般亦要求租戶支付押金，在某些情況下會規定按租約條款定期調整租金。

於二零一九年六月三十日，本集團根據與租戶訂立的不可撤銷經營租約須於下列期限收取的未來最低應收租金總額如下：

|                 | 於二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>港元 | 於二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>港元 |
|-----------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 一年內             | <b>2,182,559</b>                | 2,411,147                        |
| 第二至第五年 (包括首尾兩年) | <b>939,130</b>                  | 15,530                           |
|                 | <b>3,121,689</b>                | 2,426,677                        |

## 24. 資本承擔

於二零一九年六月三十日，本集團擁有以下資本承擔：

|                        | 於二零一九年<br>六月三十日<br>(未經審核)<br>港元 | 於二零一八年<br>十二月三十一日<br>(經審核)<br>港元 |
|------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 已授權但未訂約，<br>有關物業、廠房及設備 | 15,343,016                      | 69,119,067                       |
| 已訂約但未撥備，<br>有關物業、廠房及設備 | 58,935,673                      | 24,129,955                       |

## 25. 或然負債

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團并無重大或然負債。