

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佈內容概不負責，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佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



# MEXAN LIMITED

## 茂盛控股有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：22)

### 截至二零一九年九月三十日止六個月 中期業績公佈

茂盛控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）謹此公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。該等業績已由本公司審核委員會審閱。本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表連同上一相應期間之比較數字如下：

#### 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至九月三十日止六個月 二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	4	32,599	34,206
直接成本		(12,380)	(10,800)
毛利		20,219	23,406
其他收益	4	115	81
行政及其他營運開支		(12,495)	(12,151)
折舊及攤銷		(10,776)	(9,165)
貿易應收款項減值虧損（撥備）／回撥		(159)	1,505
物業、廠房及設備減值虧損		(17,129)	-
融資成本	6	(381)	(386)
除所得稅前（虧損）／溢利	7	(20,606)	3,290
所得稅開支	8	(1,722)	(1,474)
本期間（虧損）／溢利及全面收益總額		<b>(22,328)</b>	<b>1,816</b>

\* 僅供識別

未經審核  
截至九月三十日止六個月  
二零一九年      二零一八年  
千港元              千港元

附註

應佔(虧損)／溢利及全面收益總額：

本公司擁有人	(22,254)	1,891
非控股股東權益	(74)	(75)

	<u>(22,328)</u>	<u>1,816</u>
--	-----------------	--------------

本公司擁有人應佔每股(虧損)／盈利  
－基本及攤薄(港仙)

	9 <u>(1.132)</u>	<u>0.135</u>
--	------------------	--------------

## 簡明綜合財務狀況表

於二零一九年九月三十日

		未經審核 二零一九年 九月三十日 千港元	經審核 二零一九年 三月三十一日 千港元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	583,353	610,509
投資物業		8,376	8,527
		<u>591,729</u>	<u>619,036</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		135	130
貿易及其他應收款項	12	6,262	4,421
應收關連方款項	15(a)	38	38
可收回稅項		–	1
現金及銀行結餘		19,946	30,239
		<u>26,381</u>	<u>34,829</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項、已收按金及應計費用		10,184	20,615
應付一間附屬公司非控股股東款項	15(a)	6,414	6,414
銀行貸款	13	26,203	30,920
應付稅款		1,407	1,067
		<u>44,208</u>	<u>59,016</u>

		未經審核 二零一九年 九月三十日 千港元	經審核 二零一九年 三月三十一日 千港元
流動負債淨值		<u>(17,827)</u>	<u>(24,187)</u>
資產總值減流動負債		<u>573,902</u>	<u>594,849</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		<u>14,152</u>	<u>12,771</u>
資產淨值		<u><b>559,750</b></u>	<u><b>582,078</b></u>
權益			
股本	14	39,328	39,328
儲備		<u>522,829</u>	<u>545,083</u>
本公司擁有人應佔權益		562,157	584,411
非控股股東權益		<u>(2,407)</u>	<u>(2,333)</u>
權益總額		<u><b>559,750</b></u>	<u><b>582,078</b></u>

## 未經審核簡明中期財務報表附註

### 1. 一般資料

茂盛控股有限公司（「本公司」）為一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址披露於中期報告「公司資料」一節。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司統稱「本集團」。

### 2. 編製基準

截至二零一九年九月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表（「未經審核簡明中期財務報表」）乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十六之適用披露規定編製。

未經審核簡明中期財務報表以港元（「港元」）呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。

未經審核簡明中期財務報表已按持續經營基準編製，儘管本集團於二零一九年九月三十日錄得流動負債淨值17,827,000港元（二零一九年三月三十一日：24,187,000港元（經審核））。

經考慮以下因素，董事認為本集團能夠於未來十二個月繼續持續經營：

- (i) 本集團淨資產約559,750,000港元，本集團在有需要時有能力取得額外貸款融資；
- (ii) 根據貸款協議（附有按要求償還條款）所載的還款時間表，於二零一九年九月三十日的銀行貸款約26,203,000港元將須於報告期結束後一年後還款，已根據香港詮釋第5號財務報表呈報－借款人對載有按要求償還條款之有期貸款之分類而分類為於二零一九年九月三十日的流動負債。經考慮本集團的財務狀況及貸款相關的抵押品後，董事相信銀行不會行使其酌情權要求即時還款。董事相信，該銀行貸款將根據貸款協議所載的原訂還款日期還款；及
- (iii) 於二零一九年九月二十七日，本公司之全資附屬公司奮耀有限公司與Winland Wealth (BVI) Limited（「控股股東」）訂立循環貸款融資協議，據此，控股股東向奮耀有限公司提供為數33,000,000港元之計息循環貸款融資（「該融資」），為期兩年，不能取消亦無任何抵押品。該融資由控股股東之關聯公司承擔，而該公司由本公司一名董事全資擁有。於二零一九年九月三十日，奮耀有限公司尚未動用控股股東提供的任何融資。

根據上文所述，董事信納本集團將有充足現金資源應付其日後營運資金及其他融資需求，而按持續經營基準編製未經審核簡明中期財務報表乃屬適當之舉。

### 3. 主要會計政策

未經審核簡明中期財務報表乃按歷史成本慣例編製，而會計政策與本集團截至二零一九年三月三十一日止年度之全年財務報表（「二零一九年全年財務報表」）所採用者（誠如其當中所述）一致。

截至二零一九年九月三十日止六個月所採納之會計政策與編製二零一九年全年財務報表所採用者一致，惟採用下文所披露的新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」，其包括單獨的香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）則除外。

未經審核簡明中期財務報表並無包括全年財務報表應涵蓋之所有資料及披露事項，故應與本集團於二零一九年之全年財務報告一併閱讀，而該報告乃根據香港財務報告準則編製。

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈與本集團綜合財務報表相關及於二零一九年四月一日或以後之財務年度期間生效之新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港（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
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進	香港會計準則第12號之修訂，所得稅
香港財務報告準則二零一五年至 二零一七年週期之年度改進	香港會計準則第23號之修訂，借貸成本

由於香港財務報告準則第16號對出租人之會計處理與香港會計準則第17號「租賃」之要求基本保持不變，故採用香港財務報告準則第16號對未經審核簡明中期財務報表並無重大影響。在本中期期間應用其他新訂或經修訂香港財務報告準則對未經審核簡明中期財務資料所呈報之金額及／或未經審核簡明中期財務報表所載之披露並無重大影響。本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未於未經審核簡明中期財務報表中生效之新訂或經修訂香港財務報告準則。

#### 4. 收益及其他收益

收益指酒店客房租賃收入、散客的酒店客房銷售、餐飲收入及雜項銷售（扣除折扣）。

於下表中，收益乃按主要地域市場、所提供的主要服務及收益確認時間作出細分。

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
收益		
香港酒店業務		
— 酒店客房租賃收入	22,527	24,742
— 散客的酒店客房銷售	8,241	7,398
— 餐飲收入	1,689	1,726
— 雜項銷售	142	340
	<u>32,599</u>	<u>34,206</u>
確認收益時間		
— 於租賃期內	22,527	24,742
— 於某一時點	1,831	2,066
— 隨時間	8,241	7,398
	<u>32,599</u>	<u>34,206</u>
其他收益		
銀行利息收入	11	63
租賃收入	—	18
其他收入	104	—
	<u>115</u>	<u>81</u>

#### 5. 分部報告

本集團僅擁有一個須予呈報經營分部，即酒店營運。並無併入其他經營分部以組成以上須予報告經營分部。

## 6. 融資成本

融資成本包括下列各項：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
銀行貸款利息	371	365
銀行費用	10	21
	<u>381</u>	<u>386</u>

## 7. 除所得稅前(虧損)/溢利

除所得稅前(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)下列各項達致：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
提供服務之成本	12,380	10,800
物業、廠房及設備折舊	10,625	9,014
投資物業折舊	151	151
物業、廠房及設備減值虧損撥備	17,129	—
貿易應收款項減值虧損撥備/(撥回)	159	(1,505)
員工成本	14,683	12,929
	<u>14,683</u>	<u>12,929</u>

## 8. 所得稅開支

截至二零一九年九月三十日止六個月，香港利得稅按本集團所有法團的估計應課稅溢利以16.5%的稅率計提撥備。

截至二零一八年九月三十日止六個月，已應用利得稅兩級制。根據利得稅兩級制，合資格公司首兩百萬港元的應課稅溢利將按8.25%徵稅，而超過兩百萬港元的應課稅溢利將按16.5%徵稅。本集團其他不符合利得稅兩級制的公司溢利將繼續按稅率16.5%徵稅。

於簡明綜合損益及其他全面收益表內之所得稅開支指：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
即期稅項－香港利得稅	341	1,049
遞延稅項	1,381	425
	<u>1,722</u>	<u>1,474</u>

## 9. 每股（虧損）／盈利

本公司擁有人應佔每股基本（虧損）／盈利乃根據下列數據計算：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	千港元	千港元
（虧損）／盈利		
本公司擁有人應佔期內（虧損）／溢利	<u>(22,254)</u>	<u>1,891</u>
股份數目		
每股基本（虧損）／盈利所依據之普通股加權平均數（千股）	<u>1,966,388</u>	<u>1,396,888</u>

於截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月，由於並無已發行潛在普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

## 10. 中期股息

董事不建議就截至二零一九年九月三十日止六個月派付中期股息（截至二零一八年九月三十日止六個月：無）。

## 11. 物業、廠房及設備

截至二零一九年九月三十日止六個月，計入物業、廠房及設備的辦公物業減值虧損撥備約17,129,000港元已於簡明損益及其他全面收益表中確認以撇減其可收回金額，乃主要由於不利的物業市場狀況所致。

就於二零一九年九月三十日進行的減值測試而言，辦公物業的可收回金額乃根據公平值減出售成本釐定。公平值乃按市場法釐定，方法是以介乎每平方呎約75,000港元至90,000港元不等的類似物業近期市場交易價格為可觀察輸入值。藉助該等最近的市場交易，於得出公平值時，曾應用主要包括大小、視野及所在樓層作出調整，因此屬於第三級。

## 12. 貿易及其他應收款項

	未經審核 二零一九年 九月三十日 千港元	經審核 二零一九年 三月三十一日 千港元
貿易應收款項	12,292	9,850
減：減值虧損撥備	(6,671)	(6,512)
	<u>5,621</u>	<u>3,338</u>
按金、預付款項及其他應收款項	<u>641</u>	<u>1,083</u>
	<u><u>6,262</u></u>	<u><u>4,421</u></u>

本集團給予其貿易客戶之信貸期為平均一星期（二零一九年三月三十一日：一星期）。預期所有貿易應收款項將於一年內收回。於報告期末之貿易應收款項（基於發票日期及經扣除撥備）之賬齡分析如下：

	未經審核 二零一九年 九月三十日 千港元	經審核 二零一九年 三月三十一日 千港元
30日內	463	2,588
31 – 60日	3,718	–
61 – 90日	1,415	–
90日以上	25	750
	<u>5,621</u>	<u>3,338</u>

### 13. 銀行貸款

	未經審核 二零一九年 九月三十日 千港元	經審核 二零一九年 三月三十一日 千港元
有抵押銀行分期貸款	<u>26,203</u>	<u>30,920</u>

(a) 銀行貸款以港元計值，按參考一個月香港銀行同業拆息之浮動利率計息。於二零一九年九月三十日，銀行分期貸款之實際年利率為2.58厘（二零一九年三月三十一日：1.99厘）。

(b) 銀行貸款乃以本集團酒店物業之第一法定押記及本公司提供之公司擔保作抵押。

(c) 根據貸款協議所載之協定還款日期，應償還分期貸款金額如下：

	未經審核 二零一九年 九月三十日 千港元	經審核 二零一九年 三月三十一日 千港元
按要求或一年內	<u>9,618</u>	<u>9,556</u>
多於一年但少於兩年	<u>9,866</u>	9,747
多於兩年但少於五年	<u>6,719</u>	<u>11,617</u>
	<u>16,585</u>	21,364
銀行貸款	<u><u>26,203</u></u>	<u><u>30,920</u></u>
一年後包括按要求償還條款之銀行貸款之賬面值 (列於流動負債)	<u><u>16,585</u></u>	<u><u>21,364</u></u>

#### 14. 股本

	二零一九年九月三十日 (未經審核)		二零一九年三月三十一日 (經審核)	
	股份數目	金額 千港元	股份數目	金額 千港元
法定股本：				
每股面值0.02港元之普通股	<u>3,000,000,000</u>	<u>60,000</u>	<u>3,000,000,000</u>	<u>60,000</u>
已發行及繳足股本：				
每股面值0.02港元之普通股	<u>1,966,387,866</u>	<u>39,328</u>	<u>1,966,387,866</u>	<u>39,328</u>

## 15. 與關連人士之交易

於二零一九年九月三十日，董事認為，本公司之最終控股公司乃為於英屬處女群島註冊成立之 Winland Stock (BVI) Limited。

本公司與其附屬公司間之交易已於綜合賬目時對銷，並無於本附註內披露。本集團與其他關連方間之交易詳情於下文披露。

(a) 應收關連方款項及應付一間附屬公司非控股股東款項均為無抵押、免息及須按要求償還。

## 中期股息

董事會議決不就截至二零一九年九月三十日止六個月宣派中期股息（二零一八年：無）。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及展望

本集團的業務主要專注於經營永倫800酒店，該酒店位於香港新界青衣，設有800間客房。本集團於截至二零一九年九月三十日止六個月錄得來自酒店業務之營業額約33,000,000港元（截至二零一八年九月三十日止六個月：34,000,000港元）。

期內除所得稅後虧損為22,300,000港元（截至二零一八年九月三十日止六個月：除所得稅後溢利為1,800,000港元）。此乃主要歸因於自二零一九年六月以來在香港發生社會動盪，嚴重損害香港之入境旅遊業及影響本集團之酒店客房銷售溢利。為維持銷售及市場份額，已發起酒店房價促銷活動，因而利潤率受到負面影響。另一方面，期內經營成本（包括人工成本）一直攀升。此外，已對辦公物業減值作出撥備，以反映不利市況。資產減值撥備對期內本集團之盈利能力產生進一步之負面影響。

鑑於二零一九年下半年香港社會及營商前景不明朗，海外及中國內地遊客人數大幅減少，對旅遊業產生了影響。我們衷心希望社會動盪局面能夠平定，期待香港旅遊及酒店行業快速復甦。

管理層將密切注視相關情況，以應對未來具挑戰性之業務威脅，並通過採取審慎而適當之措施將影響降至最低。

## 流動資金及財務資料

於二零一九年九月三十日，本集團之借貸總額約為26,200,000港元（二零一九年三月三十一日：30,900,000港元）。於二零一九年九月三十日，現金及銀行結餘約為19,900,000港元（二零一九年三月三十一日：30,200,000港元）。本集團於二零一九年九月三十日之資產淨值為559,800,000港元（二零一九年三月三十一日：582,100,000港元）。

本集團於二零一九年九月三十日之資本負債比率（以借貸總額相對權益總額之百分比表示）約為4.68%，而於二零一九年三月三十一日則約為5.31%。

在本集團於二零一九年九月三十日之借貸總額中，約9,600,000港元於一年內到期償還及約16,600,000港元於一年後到期償還（須受按要項償還條款規限）。本集團之借貸以港元計值，並按浮動利率計息。

上述借貸乃以酒店物業及本公司提供之公司擔保作為抵押。

由於本集團之交易（包括借貸）主要以港元進行，故本集團承受之外匯波動風險有限。於二零一九年九月三十日，本集團並無承受任何有關外匯合約、利率或貨幣掉期或其他財務衍生工具之重大風險。

## 僱員資料及薪酬政策

於二零一九年九月三十日，本集團的僱員總數約為107名（二零一九年三月三十一日：111名）。薪酬方案大致上參考市場條款，視乎個別僱員資歷釐定。至於董事薪酬，則以可資比較之市場數據作為參考而決定。董事（或其任何聯繫人）及行政人員概無參與決定其個人薪酬。本集團之薪酬政策通常定期作出檢討。本集團參加強制性公積金計劃，受惠對象包括本集團全體合資格僱員。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一九年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 企業管治常規

董事認為，本公司於截至二零一九年九月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄十四之企業管治常規守則（「企業管治守則」）所載之適用守則條文，惟於下列方面有所偏離：

根據企業管治守則之守則條文第A.2.1條，主席及董事總經理之角色應予分離，而不應由同一人士擔任。倫耀基先生為董事會主席兼本公司董事總經理。董事會認為，儘管該項架構偏離企業管治守則第A.2.1條，鑑於倫耀基先生作為董事總經理時就本集團日常業務營運行使充分授權，而在作為董事會主席時則負責董事會的有效運作，故不會影響本集團的有效運作。董事會及高級管理層均於倫耀基先生的領導及經驗中獲益。

根據企業管治守則之守則條文第A.4.2條，每位董事（包括有指定任期之董事）均應至少每三年輪值告退一次。然而，根據公司細則，主席及董事總經理毋須輪值告退，於釐定退任董事人數時，彼等亦不在計算之列。是項規定構成偏離企業管治守則之守則條文第A.4.2條。由於延續性對成功執行業務計劃相當重要，董事會認為，主席及董事總經理之職能乃為本集團提供強勢而貫徹之領導，特別在策劃及推行業務策略方面對本公司有利，董事會亦認為現時安排對本公司及本公司股東之整體利益有利。

根據企業管治守則之守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。彼等亦應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。吳鴻瑞先生為本公司的獨立非執行董事，而彼因處理其他事務而無法出席於二零一九年九月六日舉行之股東週年大會。

## **審核委員會**

本公司審核委員會具備符合企業管治守則所載條文規定之職權範圍，由全體獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團截至二零一九年九月三十日止六個月之未經審核中期綜合財務報表，並與管理層討論本集團之會計原則及慣例以及內部監控。

## **董事進行證券交易之標準守則**

本公司已就董事進行證券交易採納一套條款苛嚴程度不遜於上市規則附錄十上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所規定標準之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認彼等於截至二零一九年九月三十日止六個月內已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易之操守守則所規定之標準。

## **報告期末後事項**

除本報告其他章節所披露者外，於二零一九年九月三十日後及直至本報告日期，概無發生任何重大事項。

## 刊發中期報告

本公司截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告（當中載有上市規則規定之所有資料）將寄發予股東，並可於二零一九年十二月三十一日或之前適時在聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.mexanhk.com>)查閱。

## 致謝

本公司謹此衷心感謝本公司各客戶、供應商、股東、專業顧問及往來銀行持續鼎力支持，以及本公司全體管理人員及員工於回顧期間之竭誠貢獻。

承董事會命  
茂盛控股有限公司  
主席  
倫耀基

香港，二零一九年十一月十八日

於本公佈日期，執行董事為倫耀基先生（主席）、吳子浩先生；而獨立非執行董事則為謝焯全博士、吳鴻瑞先生及劉樹勤先生。