



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)

截至二零零四年三月三十一日止年度全年業績公佈

業績

茂盛控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年三月三十一日止年度之經審核綜合業績連同上年度同期之比較數字如下：

綜合損益賬

	附註	截至三月三十一日止年度	
		二零零四年 千港元	重列 二零零三年 千港元
營業額	3	90,840	238,839
直接成本		(22,865)	(130,239)
毛利		67,975	108,600
其他收益	3	28,352	22,551
行政費用		(39,122)	(47,386)
重組費用	1	(38,609)	—
供發展／發展中物業減值		—	(70,616)
營運溢利	4	18,596	13,149
融資成本	5	(13,609)	(22,037)
應佔聯營公司業績		(8,564)	(97,866)
除稅前虧損		(3,577)	(106,754)
稅項	6	(7,352)	(4,460)
除稅後虧損		(10,929)	(111,214)
少數股東權益		(1,474)	(18,335)
股東應佔虧損	7	(12,403)	(129,549)
實物分派	1	1,187,024	—
每股虧損			
— 基本	8	(0.96仙)	(10.07仙)

* 僅供識別

附註：

1. 重組

於二零零三年六月二十日，本集團完成一項重大重組（「重組」），其中包括註銷及分派本公司為數約1,187,024,000港元之股份溢價及部份保留溢利，以分派Besteam Limited（「Besteam」）（當時為本公司之全資附屬公司）股份之方式進行。Besteam為一間投資控股公司，該公司於完成重組後持有本集團若干附屬公司及聯營公司（統稱「Besteam集團」）。重組之詳情載於本公司於二零零三年四月十日刊發之通函及本公司與Mexan Group Limited於二零零三年六月三十日聯合刊發之綜合收購文件。

重組所引致之費用約為38,609,000港元，包括註銷本公司購股權所涉及之33,344,000港元。

Besteam集團之業績已併入結算至二零零三年六月二十日止之綜合損益賬內，茲載列如下：

	未經審核 二零零三年 四月一日 至二零零三年 六月二十日 千港元
營業額	19,436
除稅前虧損	(6,557)
稅項	516
除稅後虧損	(6,041)
Besteam集團之資產淨值如下：	
	於二零零三年 六月二十日 千港元
總資產	1,552,183
總負債	(365,159)
資產淨值	1,187,024

2. 編製基準及會計政策

除下文所述會計政策之轉變外，編製財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零零三年三月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致。

香港會計師公會頒佈之經修訂會計實務準則第12條（「經修訂會計準則第12條」）

遞延稅項乃採用負債法就資產及負債之稅基與其於賬目上之賬面值兩者間之臨時差額全面撥備。遞延稅項採用於資產負債表日實施或已大致上實施之稅率釐定。

遞延稅項資產只在臨時差額可用以抵銷日後應課稅溢利之情況下，方予以入賬確認。

遞延稅項乃就於附屬公司及聯營公司之投資所出現之臨時差額提撥準備，惟倘轉出臨時差額之時間可加以控制，及臨時差額可能於可預見將來仍不會轉出，則不在此限。

於以往年度，遞延稅項乃就稅務目的而計算之溢利與賬目上所列溢利兩者間之時差按當時稅率入賬，惟僅以預計於可預見將來支付或收回之負債或資產為限。採納經修訂會計準則第12條令會計政策有所變更，而此項變更具有追溯效力，故呈報之比較數據均予以重列，以符合有所變更之會計政策。

由二零零三年四月一日起，為遵守經修訂會計準則第12條，本集團就遞延稅項採納嶄新之會計政策。由於採納此項會計政策，於二零零二年及二零零三年四月一日之期初保留溢利已分別減少11,036,000港元及10,088,000港元。於二零零二年及二零零三年四月一日之期初投資物業重估儲備已分別增加591,000港元及6,430,000港元。是項變更導致於二零零三年三月三十一日之遞延稅項負債增加1,030,000港元，而當日於聯營公司之投資則減少2,628,000港元。截至二零零三年三月三十一日止年度之虧損減少948,000港元。

3. 收益及營業額

本集團之主要業務為物業發展與投資、證券投資與買賣、擁有酒店及投資控股。以下為於本年度確認之收益：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額		
出售物業權益	16,380	159,490
租金收入	74,460	77,672
證券買賣所得收入	—	1,631
其他投資之股息收入	—	46
	90,840	238,839
其他收益		
利息收入	10,565	17,459
保證淨額租金收入(附註a)	16,721	—
其他收入	1,066	5,092
	28,352	22,551
收益總額	119,192	261,390

附註 a：

於二零零三年六月二十日，本公司之全資附屬公司 Winsworld Properties Limited (「Winsworld」) 與於重組後之 Besteam 全資附屬公司 Verywell Services Limited (「Verywell」) 訂立一項管理合約 (「管理合約」)。根據管理合約，Verywell 同意管理及調配一切有關 Winsworld 所擁有投資物業之管理事宜，為期三年，由二零零三年六月二十六日起計。於合約期內，Winsworld 每年可享有保證淨額租金收入 (即扣除管理合約所述各項支銷後之租金收入) 78,000,000 港元。租金收入、支出及保證淨額租金收入在列入本集團之賬目計算時，保證淨額租金收入乃於合約期內按直線基準入賬確認。

(a) 主要呈報模式 - 業務分部

本集團可劃分為三個主要業務分部：

- 物業租賃
- 物業發展
- 證券投資與買賣

本集團之其他業務包括擁有酒店。此項業務於本年度由一間附屬公司承辦，而於以往年度則由本集團昔日持有之聯營公司負責。

各業務分部之間並無進行任何銷售或其他交易。

	物業租賃	物業發展	證券投資 與買賣	其他業務	未分配	本集團
	二零零四年 千港元	二零零四年 千港元	二零零四年 千港元	二零零四年 千港元	二零零四年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	74,460	16,380	—	—	—	90,840
分部業績	76,204	3,356	42	—	—	79,602
未分配公司支出 (淨額)						(32,962)
重組費用						(38,609)
利息收入						8,031
融資成本						(13,609)
應佔聯營公司業績	—	(23)	—	(8,541)	—	(8,564)
除稅前虧損						(3,577)
稅項						(7,352)
除稅後虧損						(10,929)
少數股東權益						(1,474)
股東應佔虧損						(12,403)
分部資產	1,668,771	—	—	280,998	—	1,949,769
未分配公司資產						642,160
綜合資產總值						2,591,929

分部負債	636,911	—	—	160,000	—	796,911
遞延稅項負債						3,661
未分配公司負債						61,028
綜合負債總額						861,600
資本支出	1,435	—	—	—	2,858	4,293
折舊	—	—	—	—	719	719
	物業租賃	物業發展	證券投資 與買賣	其他業務	未分配	重列 本集團
	二零零三年	二零零三年	二零零三年	二零零三年	二零零三年	二零零三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
營業額	77,672	159,490	1,677	—	—	238,839
分部業績	69,201	(30,631)	(586)	—	—	37,984
未分配公司支出(淨額)						(42,294)
利息收入						(4,310)
融資成本						17,459
應佔聯營公司業績	—	(143,497)	—	45,631	—	(22,037)
除稅前虧損						(97,866)
稅項						(106,754)
除稅後虧損						(4,460)
少數股東權益						(111,214)
股東應佔虧損						(18,335)
股東應佔虧損						(129,549)
分部資產	1,558,823	339,858	1,729	—	—	1,900,410
於聯營公司之投資	—	(93,157)	—	1,018,843	—	925,686
遞延稅項資產						223
未分配公司資產						939,065
綜合資產總值						3,765,384
分部負債	18,093	157,513	—	—	—	175,606
遞延稅項負債						1,253
未分配公司負債						782,186
綜合負債總額						959,045
資本支出	4,393	—	—	—	36	4,429
折舊	—	—	—	—	1,677	1,677
供發展/發展中物業減值	—	(70,616)	—	—	—	(70,616)

(b) 由於本集團之綜合營業額、綜合虧損及綜合資產不足10%來自香港以外之市場，故不提供地區分析。

4. 營運溢利

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營運溢利已計入及扣除下列各項：		
計入		
投資物業之租金收入總額	74,460	77,672
減：支銷	(9,884)	(3,908)
投資物業之租金收入淨額	64,576	73,764
其他投資之已變現及未變現收益	42	—

扣除

核數師酬金		
— 本年度準備	1,360	831
— 往年度超額準備	—	(84)
	<hr/>	<hr/>
	1,360	747
土地及樓宇之營運租約	2,410	2,576
固定資產折舊	719	1,677
壞賬撇銷及壞賬準備(淨額)	1,738	4,563
出售物業之成本	13,024	119,505
其他投資之已變現及未變現虧損	—	632
出售固定資產之虧損	—	211
	<hr/>	<hr/>

5. 融資成本

融資成本包括下列各項：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
銀行貸款及透支利息		
— 須於五年內全數償還	1,398	5,102
— 毋須於五年內全數償還	12,332	20,053
其他貸款利息		
— 須於五年內全數償還	305	22
融資租約之利息部份	25	—
	<hr/>	<hr/>
借貸成本總額	14,060	25,177
減：就供發展／發展中物業撥充資本之數額	(877)	(3,500)
	<hr/>	<hr/>
	13,183	21,677
銀行信貸安排費用	426	360
	<hr/>	<hr/>
	13,609	22,037
	<hr/>	<hr/>

6. 稅項

香港利得稅乃根據本年度之估計應課稅溢利按17.5% (二零零三年：16%) 之稅率計算。海外稅項乃根據海外附屬公司經營業務所在地區之適用稅務法例撥備。

綜合損益賬內之稅項支出包括：

	本集團	
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
香港利得稅		
— 本年度準備	6,141	1,600
— 往年度不足準備	47	—
海外稅項		
— 往年度不足準備	7	62
	<hr/>	<hr/>
	6,195	1,662
遞延稅項來自		
— 還原及回撥臨時差額	1,352	(1,493)
— 調高稅率	—	865
	<hr/>	<hr/>
	7,547	1,034
應佔聯營公司之應計稅項	(195)	3,426
	<hr/>	<hr/>
	7,352	4,460
	<hr/>	<hr/>

7. 股東應佔虧損

股東應佔虧損中，為數723,531,000港元之溢利(二零零三年：虧損4,710,000港元)已在本公司之賬目中處理。

8. 每股虧損

基本每股虧損乃根據股東應佔虧損12,403,000港元(二零零三年：129,549,000港元)及年內已發行股份之加權平均數1,296,433,434股(二零零三年：1,286,482,836股)計算。

於截至二零零四年及二零零三年三月三十一日止年度，由於潛在普通股屬反攤薄性質，故並無展示攤薄每股虧損。

末期股息

董事會議決不就截至二零零四年三月三十一日止年度派發末期股息(二零零三年：無)。

核數師報告書概要

意見之基礎(概要)

綜合損益賬包括應佔 Besteam Limited (「Besteam」) 所持聯營公司由二零零三年四月一日至二零零三年六月二十日(以實物方式分派 Besteam 股份予本公司股東當日)止之業績 8,564,000 港元(以未經審核賬目為依據)。由於 Besteam 集團之財務資料及記錄(包括有關聯營公司之財務資料及記錄)不再由本集團擁有,而核數師亦無法查閱有關記錄,故無法取得充份資料令彼等滿意地認為應佔聯營公司結算至二零零三年六月二十日止之業績乃按公平原則列賬。對此金額作出任何調整可能對截至二零零四年三月三十一日止年度之虧損及就截至二零零四年三月三十一日止年度以分派 Besteam 股份方式派發之特別股息金額相應地構成影響。

在作出意見時,核數師亦已評估該等財務報表所載之資料在整體上是否足夠。彼等相信所作之審核工作已為彼等之意見提供合理之基礎。

有關結算日後事件之基本不明朗因素

在作出意見時,核數師已考慮財務報表就有關於年結日之後存入一間海外財務服務公司(「財務公司」)之現金結餘能否收回之不明朗因素而披露之資料是否足夠。本集團於年結日之後存於財務公司之定期存款共 480,000,000 港元,其中 135,000,000 港元已於二零零四年十二月七日用以繳付收購寧波北侖港高速公路有限公司(「北侖」) 44.9% 股本權益所需代價之第二期款項,支付方式為將有關款額以入賬方式轉撥至賣方於財務公司開立之指定定期存款賬戶。另為數 108,000,000 港元之定期存款亦已於同日動用,並調撥至一間負責託管之律師行,以便繳付收購北侖所需代價之最後一期款項。董事相信剩餘之定期存款可全數收回。除接獲財務公司所屬銀行發出之一般諮詢函件外,核數師並未獲提供足以顯示財務公司財政狀況之其他充份證據,以供評估上述定期存款之回收能力。

核數師認為已作出恰當之估計及披露,彼等無需就此發表保留意見。

因工作範圍受限制而產生之保留意見

核數師認為,有關之財務報表足以真實兼公平地顯示本公司與本集團於二零零四年三月三十一日結算時之財務狀況。除倘核數師可就其報告中「意見之基礎」一節所述事項蒐集充份憑證而可能需要作出彼等認為必要之調整外,彼等認為有關之財務報表足以真實兼公平地顯示本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之虧損及現金流量,並認為財務報表乃按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

單就其報告中「意見之基礎」一節所載核數師在工作上所受限制而言:

- 核數師並未取得彼等認為進行審核所必需之所有資料及解釋;及
- 核數師無法確定賬目有否恰當保存。

管理層討論及分析

業績

於截至二零零四年三月三十一日止財政年度,本集團之財政狀況因本集團於二零零三年六月二十日完成集團重組(「重組」)而出現重大變化。重組其中包括註銷及分派本公司為數約 1,187,000,000 港元之股份溢價及部份保留溢利,以分派 Besteam Limited (當時為本公司之全資附屬公司) 股份之方式進行。據此,本公司已於完成重組後分拆 Besteam Limited、其附屬公司及其聯營公司(統稱「Besteam 集團」)。Besteam 集團截至二零零三年六月二十日之業績已列入本集團之業績,而 Besteam 集團之股東資金則自本集團於二零零四年三月三十一日之資產負債表中剔除。

本集團截至二零零四年三月三十一日止年度之股東應佔虧損約為 12,000,000 港元,而上年度則錄得虧損約 129,000,000 港元(重列)。業績包括 Besteam 集團應佔之虧損約 8,000,000 港元,及重組所引致之費用約 38,000,000 港元。重組費用包括註銷本公司購股權所涉及之約 33,000,000 港元。除此之外,於回顧年度,本集團之日常業務仍不斷提供溢利。

由於進行重組,本年度之營業額約為 91,000,000 港元,較上年度減少 62%。本年度之營運溢利約為 19,000,000 港元,而上年度則錄得營運溢利約 13,000,000 港元。營運溢利包括上文所述之重組費用約 38,000,000 港元及來自 Besteam 集團之營運溢利約 2,000,000 港元。

根據於二零零三年六月二十日訂立之管理合約,本集團將可於二零零三年六月二十六日起計之三年內就伊利莎伯大廈商場(「伊利莎伯大廈」)每年收取保證淨額租金收入 78,000,000 港元。於本年度,約 17,000,000 港元之保證租金收入已就此按時間分配基準入賬。本年度之租金收入總額(已加入上述保證租金收入)約為 74,000,000 港元,而其分部業績為溢利約 76,000,000 港元,分別較上年度減少約 4% 及增加約 10%。

物業發展之貢獻均源自 Besteam 集團。由於進行重組,營業額及其分部業績(不包括上年度之減值虧損)分別減少約 90% 及 92%。另一方面,於本年度及上年度證券投資之貢獻對本集團而言微不足道。

流動資金及財務資料

本集團於二零零四年三月三十一日之借貸總額約為828,000,000港元，而上年度則約為894,000,000港元。於二零零四年三月三十一日之現金及銀行結餘（包括抵押存款約280,000,000港元）約為291,000,000港元，而上年度則約為789,000,000港元。於二零零四年三月三十一日之借貸淨額約為537,000,000港元，而上年度則約為105,000,000港元。

本集團於二零零四年三月三十一日之負債比率（以借貸總額佔股東資金百分比之形式顯示）約為48%，而上年度則約為32%。本集團於二零零四年三月三十一日之淨負債比率（以借貸淨額佔股東資金百分比之形式顯示）約為31%，而上年度則約為4%。

在本集團於二零零四年三月三十一日之借貸總額中，111,000,000港元（13%）於一年內到期，64,000,000港元（8%）於一年至兩年內到期，409,000,000港元（49%）於兩年至五年內到期，其餘244,000,000港元（30%）則於五年或以後到期。

上述借貸包括為數約612,000,000港元之銀行借貸，乃以本集團所持投資物業之第一抵押與其他特定資產及本公司提供之公司擔保作為抵押。

由於本集團之大部份交易（包括借貸）主要以港元進行，故本集團只承受有限度之外匯波動風險。

業務回顧及展望

於回顧年度，由於香港出現明顯經濟復甦，營商環境（尤其是零售業）普遍轉好。因此，本集團來自伊利莎伯大廈之租金收入已見回升，市場走勢似有繼續上揚之傾向。

為進一步鞏固伊利莎伯大廈之租金收入，本集團與伊利莎伯大廈之管理公司合作將大廈5樓徹底翻修。此舉不僅令該樓層予人耳目一新之感，且更能切合數碼業務之意念。董事會深信，隨著翻修後之樓層廣為香港之數碼產品零售商熟悉，本集團將會受惠不淺。

誠如本公司日期為二零零四年十月二十九日之公佈所詳述，本集團於二零零四年十月十五日與九龍建業有限公司及其附屬公司（統稱「九龍建業集團」）訂立有條件買賣協議（「買賣協議」），以出售本集團於伊利莎伯大廈之全部權益，代價為1,342,000,000港元。然而，誠如本公司日期為二零零四年十二月十五日之公佈所詳述，買賣協議之若干條件並未達成及本集團認為，買賣協議不再有效。本集團獲九龍建業集團之代表律師通知，九龍建業集團不同意買賣協議再無任何效力及效用，並認為買賣協議仍然有效及對本集團具約束力。本集團不同意九龍建業集團之見解。九龍建業集團已透過其律師保留其一切權利。本集團將繼續致力令伊利莎伯大廈之租賃業務提供最高回報，以及持續進行市場推廣、提高營運效率及（如有需要）進一步翻修改良，務求提升伊利莎伯大廈之物業價值。本集團亦對將來能以理想價格套現伊利莎伯大廈之投資之機會持開放態度。

香港特別行政區政府與中國政府於二零零三年六月簽訂更緊密經貿關係安排（「CEPA」）。根據CEPA，香港及中國之專業人士及商業實體於進入中港市場方面，彼此均享有若干特權。自二零零三年首次推行之中國公民個人遊計劃，其規模不斷擴大。香港迪士尼樂園預期於二零零五年下半年開幕。上述各因素均使來港賓客及遊客人數不斷上升，酒店房間需求亦相應增加。

為把握此等商機，本集團於二零零三年十月與和記黃埔有限公司及其附屬公司（「和記集團」）達成協議，以代價660,000,000港元收購一所設有800間客房之三星級酒店。本集團於二零零四年十二月二十三日悉數支付收購代價，並將該酒店重新命名為「盛逸酒店」（「盛逸」）。盛逸即將開始試業。盛逸專為到訪香港迪士尼樂園之遊人而設，座落於青衣藍澄灣之策略位置，鄰近香港國際機場及將於二零零五年開幕之香港迪士尼樂園。隨著盛逸順利開業，本集團之投資組合增添一項優質資產，並成功引入和記集團，成為本集團可望於未來合作之策略投資者之一。

本集團之長遠發展策略為不時物色及評估多元化發展業務活動之可行機遇，最終目標為提升本集團之盈利能力及本公司之股東價值。鑑於中國經濟迅速增長及其對優質基建組合之需求與上述長遠發展策略相符，本公司已鎖定中國收費道路行業為未來重點發展環節。於二零零四年六月一日，本集團宣佈建議收購寧波北侖港高速公路有限公司之44.9%股本權益（「北侖收購」）。北侖收購於二零零四年十一月二十三日之本公司股東特別大會上經獨立股東批准。北侖收購為本公司提供進一步多元化發展業務及增強盈利基礎之機會。

展望未來，本集團將繼續發展各項核心業務，分別為物業投資、持有酒店及持有收費道路，藉此於董事會認為合適及有關監管條款所容許之情況下，把握機會尋求進一步投資於可達致協同作用或具發展潛質之業務。

僱員資料

於二零零四年三月三十一日，本集團之僱員總人數為25名（二零零三年：35名）。薪酬方案大致上參考市場趨勢及視乎個別僱員資歷釐定。本集團之薪酬政策通常定期作出檢討。本集團參加一項強制性公積金計劃，受惠對象包括本集團全體合資格之僱員。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於本年度內並無贖回其任何上市證券。

本公司或其任何附屬公司於本年度內均無購買或出售本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司之審核委員會由本公司之獨立非執行董事陳維端先生、劉偉先生及唐季禮先生組成。審核委員會每年至少開會兩次，旨在先行審閱（其中包括）本集團之中期及全年業績後始提交董事會批准。

遵守最佳應用守則

除本公司非執行董事並無指定任期，但須根據本公司之公司細則輪值告退外，於截至二零零四年三月三十一日止財政年度本公司一直遵守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14所載之最佳應用守則。

在聯交所網頁上刊載全年業績

於二零零四年三月三十一日之前生效之上市規則附錄16第45(1)至45(3)段（適用於本公司刊發本業績公佈）所規定之全部資料將在適當時候在聯交所之網頁上刊載。

承董事會命

主席

劉根山

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事劉根山先生、袁曉軍先生與程蓉女士及獨立非執行董事陳維端先生、劉偉先生與唐季禮先生。

香港，二零零四年十二月三十一日

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」