



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)

中期業績公佈

截至二零零四年九月三十日止六個月

茂盛控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同上年度同期之比較數字載於下文：

綜合損益賬

截至二零零四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 二零零四年 千港元	二零零三年 千港元
營業額	2	41,466	56,946
直接成本		(6,768)	(21,157)
		<hr/>	<hr/>
		34,698	35,789
其他收益	2	22,628	6,986
行政費用		(18,902)	(15,907)
重組成本		—	(38,419)
		<hr/>	<hr/>
營運溢利／(虧損)	3	38,424	(11,551)
融資成本		(9,448)	(8,446)
應佔聯營公司業績		—	(8,564)
		<hr/>	<hr/>
除稅前溢利／(虧損)		28,976	(28,561)
稅項	4	(5,095)	(2,047)
		<hr/>	<hr/>
除稅後溢利／(虧損)		23,881	(30,608)
少數股東權益		—	(1,474)
		<hr/>	<hr/>

* 僅供識別

股東應佔溢利／（虧損）		23,881	(32,082)
股息	5	—	1,187,024
每股盈利／（虧損）	6		
— 基本		1.822仙	(2.494)仙

附註：

1. 編製基準及會計政策

本未經審核綜合簡明中期賬目乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則第25條「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16之規定編製。

本簡明賬目應與二零零四年年報一併閱讀。

編製本簡明賬目所採用會計政策及計算方法與編製截至二零零四年三月三十一日止年度全年賬目所採用者符合一致。

2. 收益及營業額

本集團之主要業務為物業發展與投資及投資控股。以下為於本期間確認之收益：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
出售物業權益	—	16,380
租金收入	41,466	40,566
營業額	41,466	56,946
利息收入	12,357	5,333
保證淨租金收入	10,261	—
其他收入	10	1,653
其他收益	22,628	6,986
收益總額	64,094	63,932

(a) 主要呈報格式－業務分部

本集團劃分為兩個主要業務分部：

- 物業租賃
- 物業發展

本集團之其他業務主要包括酒店業務及證券投資與買賣。
各業務分部之間並無進行任何銷售或其他交易。

未經審核
截至二零零四年
九月三十日止
六個月

	物業租賃 千港元	物業發展 千港元	其他業務 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
營業額	<u>41,466</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>41,466</u>
分部業績	<u>43,204</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>43,204</u>
未分配公司支出 (淨額)	—	—	—	(17,137)	(17,137)
					<u>26,067</u>
利息收入	—	—	—	12,357	12,357
融資成本	—	—	—	(9,448)	(9,448)
除稅前溢利					<u>28,976</u>
稅項	—	—	—	(5,095)	(5,095)
股東應佔溢利					<u>23,881</u>

未經審核
截至二零零三年
九月三十日止
六個月

營業額	<u>40,566</u>	<u>16,380</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>56,946</u>
分部業績	<u>32,391</u>	<u>3,356</u>	<u>42</u>	<u>—</u>	<u>35,789</u>
未分配公司支出 (淨額)	—	—	—	(14,254)	(14,254)
重組成本	—	—	—	(38,419)	(38,419)
					<u>(16,884)</u>
利息收入	—	—	—	5,333	5,333
融資成本	—	—	—	(8,446)	(8,446)
應佔聯營公司業績	—	(23)	(8,541)	—	(8,564)
除稅前虧損					<u>(28,561)</u>
稅項	—	—	—	(2,047)	(2,047)
除稅後虧損					<u>(30,608)</u>
少數股東權益	—	(1,474)	—	—	(1,474)
股東應佔虧損					<u>(32,082)</u>

(b) 由於本集團之綜合營業額及綜合營運溢利／(虧損)不足10%來自香港以外之市場，故不提供地區分析。

3. 營運溢利／（虧損）

營運溢利／（虧損）已扣除下列各項：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
員工成本	9,468	5,731
固定資產折舊	342	385

4. 稅項

香港利得稅乃根據本期間之估計應課稅溢利按17.5%（二零零三年：17.5%）之稅率計算。海外溢利稅項乃根據本期間之估計應課稅溢利，按本集團經營業務所在地區之適用稅率計算。

綜合損益賬內之稅項支出包括：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
香港利得稅		
— 本期間	4,674	1,537
遞延稅項	421	698
海外稅項		
— 往年度不足準備	—	7
	5,095	2,242
應佔聯營公司之應計稅項	—	(195)
	5,095	2,047

5. 股息

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
特別股息	—	1,187,024

二零零三年以實物分派形式派發之特別股息為本集團於分派當日應佔Besteam Limited及其附屬公司與聯營公司之資產淨值。

6. 每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃根據下列數據計算：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年	二零零三年
	千港元	千港元
盈利／（虧損）		
計算每股基本盈利／（虧損）所依據之盈利／（虧損）	23,881	(32,082)
股份數目		
計算每股基本盈利／（虧損）所依據之普通股加權平均數	1,310,925,244	1,286,482,836

由於上述兩個期間並無具潛在攤薄影響之已發行普通股，且行使本公司尚未行使之可換股票據具反攤薄效應，而並不假設該等可換股票據獲行使，故並無呈列該等期間每股攤薄盈利／（虧損）。

中期股息

董事會議決不就截至二零零四年九月三十日止六個月宣派中期股息（二零零三年：無）。

管理層討論及分析

業績

於二零零三年六月二十日，本集團完成大規模公司重組，其中包括以分派 Besteam Limited（當時為本公司全資附屬公司）股份之方式進行實物分派，Besteam Limited 持有多家附屬公司及聯營公司（統稱「Besteam 集團」），從事物業發展及物業投資業務。Besteam 集團截至二零零三年六月二十日之業績已計入本集團截至二零零三年九月三十日止六個月之業績內。

截至二零零四年九月三十日止六個月之營業額約為 41,000,000 港元，全部來自物業租賃，二零零三年同期營業額則約為 57,000,000 港元。本集團截至二零零三年九月三十日止六個月之營業額包括 Besteam 集團應佔出售物業權益約為 16,000,000 港元。

本集團截至二零零四年九月三十日止六個月之股東應佔溢利約為 24,000,000 港元，二零零三年同期則為虧損約為 32,000,000 港元。本集團截至二零零三年九月三十日止六個月之業績包括 Besteam 集團應佔虧損約 8,000,000 港元及公司重組工作之開支約 38,000,000 港元。本集團截至二零零三年九月三十日止六個月剩餘業務應佔之業績為溢利約 14,000,000 港元。業績得以改善，主要是由於公司重組後，於二零零三年六月二十日與 Besteam 集團旗下一家成員公司訂立有關伊利莎伯大廈商場（「伊利莎伯大廈」）之管理合約收取保證淨租金收入約為 10,000,000 港元。

流動資金及財務資料

本集團於二零零四年九月三十日之借貸總額約為1,081,000,000港元，二零零四年三月三十一日則約為828,000,000港元。於二零零四年九月三十日，現金及現金等值項目包括已抵押存款約為649,000,000港元；二零零四年三月三十一日則約為291,000,000港元。於二零零四年九月三十日之借貸淨額約為432,000,000港元；二零零四年三月三十一日則約為537,000,000港元。

本集團於二零零四年九月三十日之負債比率（以借貸總額相對股東資金百分比之形式顯示）約為62%，於二零零四年三月三十一日則約為48%。本集團於二零零四年九月三十日之淨負債比率（以借貸淨額相對股東資金百分比之形式顯示）約為25%，於二零零四年三月三十一日則約為31%。在本集團於二零零四年九月三十日之借貸總額約1,081,000,000港元中，約95,000,000港元(9%)於一年內到期，約60,000,000港元(6%)於一年至兩年內到期，餘額(85%)於兩年至五年內到期。

上述借貸包括為數885,000,000港元之銀行借貸，乃以本集團投資物業與其他特定資產之第一抵押及本公司提供之公司擔保作為抵押。

由於本集團大部分交易（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。

業務回顧及展望

於回顧期間，香港經濟穩步復甦，包括零售業及地產業。本集團於期內翻新本集團主要投資物業伊利莎伯大廈5樓，以改善物業外觀及將伊利莎伯大廈5樓改為更專注於電子商業之樓層。故此，本集團能調高伊利莎伯大廈新租約之租金，而租金收入亦見改善。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，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立場。九龍建業集團已透過其律師保留其一切權利。本集團將繼續以伊利莎伯大廈租賃業務爭取最高回報，以及透過持續市場推廣、改善營運效率及（如需要）進一步翻新及裝修，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於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，香港及中國專業人士與商業實體於進入中港市場方面，彼此均享有若干優惠。自二零零三年首次推行之中國公民個人遊計劃規模不斷擴大，加上預期香港迪士尼樂園於二零零五年下旬開幕，上述各因素均帶動來港訪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個房間之三星級酒店。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」）。盛逸隨即開始試業。盛逸專為主題公園遊客而設，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迪士尼樂園。隨著盛逸順利開業，本集團之投資組合將增添一項優質資產，並成功引入和記集團，作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配合上述長遠發展策略而對優質基建之需求，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44.9%股份權益（「北侖公司收購」）。北侖公司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經獨立股東批准。北侖公司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、酒店業務及收費道路業務，並將於董事會認為合適且有關監管條文允許之情況下，物色可達致協同作用或具前景之業務投資機會。

僱員資料

於二零零四年九月三十日，本集團之僱員總人數為28名（二零零四年三月三十一日：25名）。薪酬方案大致上參考市場趨勢，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

本公司於截至二零零四年九月三十日止六個月內並無贖回其任何上市證券。本公司或其任何附屬公司於截至二零零四年九月三十日止六個月內概無買賣本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司之審核委員會成員為本公司三名獨立非執行董事陳維端先生、劉偉先生及唐季禮先生。審核委員會已審閱本集團截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核中期報告，並與管理層商討本集團之會計原則與方法及內部監控事宜。

遵守最佳應用守則

本公司董事並不知悉任何資料，足以合理顯示本公司目前或曾於截至二零零四年九月三十日止六個月之任何時間內未有遵守香港聯合交易所（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載最佳應用守則，惟本公司之非執行董事並無明確任期，但須根據本公司之公司細則輪值告退。

於聯交所網頁刊登詳盡中期業績

於二零零四年三月三十一日前生效，且根據過渡安排仍適用於二零零四年七月一日前開始之會計期間之業績公佈之上市規則附錄16第46(1)至46(6)段規定的所有資料，將於適當時間登載於聯交所網頁內。

承董事會命
主席
劉根山

香港，二零零四年十二月三十一日

於本公佈日期，執行董事為劉根山先生、袁曉軍先生及程蓉女士，而獨立非執行董事則為陳維端先生、劉偉先生及唐季禮先生。

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」