



# 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)

中期報告  
**2022/23**

本中期報告的中、英文本已登載於本公司網站[www.mexanhk.com](http://www.mexanhk.com)（「本公司網站」）。

已選擇或被視為同意透過本公司網站收取本公司的公司通訊（「公司通訊」）的股東，如因任何理由在收取或獲取於本公司網站登載的中期報告時有困難，只要提出要求，均可立刻獲免費發送中期報告的印刷本。

股東可隨時更改收取公司通訊的方式的選擇（即收取公司通訊的印刷本，或透過本公司網站取得公司通訊），及／或語言版本的選擇（即英文本或中文本或中、英文本）。

股東可以書面通知本公司的香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），或以電郵致本公司的香港股份過戶登記分處（電郵地址為[is-ecom@hk.tricorglobal.com](mailto:is-ecom@hk.tricorglobal.com)）提出收取中期報告印刷本的要求，及／或更改收取公司通訊的方式及／或語言版本的選擇。

鑒於本中期報告之英文及中文版乃印列於同一冊子內，故無論股東選擇收取英文或中文版之公司通訊印刷本，均同時收取兩種語言版本之中期報告。

## 公司資料

### 董事會

執行董事：  
倫耀基 (主席)  
吳子浩

### 獨立非執行董事：

謝焯全  
吳鴻瑞  
劉樹勤

### 公司秘書

鄧錫浩

### 主要往來銀行

大新銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司

### 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

### 註冊辦事處

Clarendon House  
Church Street  
Hamilton  
HM 11  
Bermuda

### 香港主要營業地點

香港  
新界  
青衣  
青衣路1號  
藍澄灣酒店第二座  
永倫800酒店七樓

### 股份過戶登記總處

MUFG Fund Services  
(Bermuda) Limited  
26 Burnaby Street  
Hamilton  
HM 11  
Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

### 網址

[www.mexanhk.com](http://www.mexanhk.com)

### 股份代號

22

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」）截至二零二二年九月三十日止六個月之未經審核中期業績，並提呈中期報告。該等業績已由本公司審核委員會審閱。本集團截至二零二二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

截至二零二二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 二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益	6	<b>38,298</b>	15,586
直接成本		<b>(19,963)</b>	(8,956)
毛利		<b>18,335</b>	6,630
其他收入	6	<b>1,028</b>	150
行政及其他營運開支		<b>(15,314)</b>	(11,521)
銷售及分銷開支		<b>(261)</b>	-
折舊		<b>(13,996)</b>	(10,813)
投資物業減值虧損		<b>(8,805)</b>	-
貿易應收款項減值虧損撥回		<b>10</b>	650
融資成本	7	<b>(714)</b>	(696)
除所得稅前虧損	8	<b>(19,717)</b>	(15,600)
所得稅開支	9	<b>(67)</b>	(799)
期內虧損及全面收益總額		<b>(19,784)</b>	(16,399)
應佔虧損及全面收益總額：			
本公司擁有人		<b>(19,710)</b>	(16,325)
非控股權益		<b>(74)</b>	(74)
		<b>(19,784)</b>	(16,399)
本公司擁有人應佔每股虧損 — 基本及攤薄（港仙）	10	<b>(1.002)</b>	(0.830)

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二二年九月三十日

		未經審核 二零二二年 九月三十日 千港元	經審核 二零二二年 三月三十一日 千港元
	附註		
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	<b>398,989</b>	400,015
投資物業		<b>101,817</b>	112,363
使用權資產		<b>7,396</b>	-
		<b>508,202</b>	512,378
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>561</b>	122
貿易及其他應收款項	13	<b>28,200</b>	2,327
合約資產		<b>371</b>	-
現金及銀行結餘		<b>18,932</b>	21,382
		<b>48,064</b>	23,831
<b>流動負債</b>			
其他應付款項、已收按金及 應計費用		<b>14,888</b>	8,993
銀行分期貸款	14	-	1,740
銀行循環貸款	14	<b>5,006</b>	80,000
合約負債		<b>6,508</b>	1,044
租賃負債		<b>6,177</b>	-
應付一名董事款項	16(a)	<b>94,200</b>	-
應付附屬公司一名 非控股股東款項	16(b)	<b>6,414</b>	6,414
		<b>133,193</b>	98,191

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二二年九月三十日

	附註	未經審核 二零二二年 九月三十日 千港元	經審核 二零二二年 三月三十一日 千港元
流動負債淨額		<b>(85,129)</b>	(74,360)
資產總值減流動負債		<b>423,073</b>	438,018
非流動負債			
租賃負債		1,776	-
或然負債		2,996	-
遞延稅項負債		14,945	14,878
		<b>19,717</b>	14,878
資產淨值		<b>403,356</b>	423,140
權益			
股本	15	39,328	39,328
儲備		367,043	386,753
本公司擁有人應佔權益		<b>406,371</b>	426,081
非控股權益		<b>(3,015)</b>	(2,941)
權益總額		<b>403,356</b>	(423,140)

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二二年九月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本贖回		保留溢利 千港元	本公司		總計 千港元
			儲備 千港元	實繳盈餘 千港元		擁有人應佔 千港元	非控股權益 千港元	
(經審核)								
於二零二一年四月一日	39,328	204,834	129	104,874	121,322	470,487	(2,744)	467,743
期內虧損及全面收益總額	-	-	-	-	(16,325)	(16,325)	(74)	(16,399)
(未經審核)								
於二零二一年九月三十日	39,328	204,834	129	104,874	104,997	454,162	(2,818)	451,344
(經審核)								
於二零二二年四月一日	39,328	204,834	129	104,874	76,916	426,081	(2,941)	423,140
期內虧損及全面收益總額	-	-	-	-	(19,710)	(19,710)	(74)	(19,784)
(未經審核)								
於二零二二年九月三十日	39,328	204,834	129	104,874	57,206	406,371	(3,015)	403,356



## 簡明綜合現金流量表

截至二零二二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 二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>經營活動</b>			
除所得稅前虧損		<b>(19,717)</b>	(15,600)
利息支出	7	<b>681</b>	409
物業、廠房及設備折舊	8	<b>10,216</b>	9,001
使用權資產折舊	8	<b>2,039</b>	-
投資物業折舊	8	<b>1,741</b>	1,812
貿易應收款項減值虧損撥回		<b>(10)</b>	(650)
投資物業減值虧損	8	<b>8,805</b>	-
出售物業、廠房及 設備 (收益) / 虧損	8	<b>(527)</b>	1
營運資金變動前之 經營溢利 / (虧損)		<b>3,228</b>	(5,027)
存貨增加		<b>(439)</b>	(2)
貿易及其他應收款項 (減少) / 增加		<b>(25,186)</b>	847
合約資產增加		<b>(371)</b>	-
其他應付款項、已收按金及 應計費用增加 / (減少)		<b>5,793</b>	(1,044)
合約負債增加 / (減少)		<b>5,464</b>	(28)
應收關聯方款項減少		<b>-</b>	28
經營所用現金淨額		<b>(11,511)</b>	(5,226)
已付利息		<b>(750)</b>	(426)
<b>經營活動所用現金淨額</b>		<b>(12,261)</b>	(5,652)



## 簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二二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 二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>投資活動</b>			
購買物業、廠房及設備		<b>(4,093)</b>	(2,860)
收購一間附屬公司	18	<b>(2,494)</b>	-
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>639</b>	-
<b>投資活動所用之現金淨額</b>		<b>(5,948)</b>	(2,860)
<b>融資活動</b>			
償還銀行貸款		<b>(76,665)</b>	(4,963)
來自一名董事之墊款		<b>94,600</b>	-
向一名董事還款		<b>(400)</b>	-
償還租賃負債		<b>(1,776)</b>	-
<b>融資活動所得／(所用)之現金淨額</b>		<b>15,759</b>	(4,963)
<b>現金及現金等值項目減少</b>		<b>(2,450)</b>	(13,475)
期初現金及現金等值項目		<b>21,382</b>	26,759
<b>期終現金及現金等值項目</b>		<b>18,932</b>	13,284
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>			
現金及銀行結餘		<b>18,932</b>	13,284

## 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. 編製基準及持續經營假設

本集團於截至二零二二年九月三十日止六個月之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」）已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（「香港會計準則第34號」）及香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則之適用披露規定編製。該等簡明綜合中期財務報表於二零二二年十一月二十八日獲授權刊發。

未經審核簡明中期財務報表已根據二零二二年度財務報表所採納之相同會計政策編製，惟採納香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。

## 2. 編製基準及持續經營假設 (續)

根據香港會計準則第34號編製未經審核簡明中期財務報表需要使用若干判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響政策之應用以及按年初至今基準呈報之資產及負債、收入及開支金額。實際結果可能與該等估計有所不同。於編製未經審核簡明中期財務報表時已作出重大判斷及估計之範圍及其影響於附註4披露。

除另有說明外，未經審核簡明中期財務報表以港元（「港元」）呈列。未經審核簡明中期財務報表載有簡明綜合財務報表及選定之說明附註。該等附註包括自二零二二年度財務報表以來，對了解本集團財務狀況及表現之變動而言屬重大之事件及交易之說明。未經審核簡明中期財務報表及附註並不包括根據香港財務報告準則編製整套財務報表所需之所有資料，並應與二零二二年綜合財務報表一併閱覽。

未經審核簡明中期財務報表已按持續經營基準編製，儘管本集團於二零二二年九月三十日錄得流動負債淨額85,129,000港元（二零二二年三月三十一日：74,360,000港元（經審核））。

## 2. 編製基準及持續經營假設 (續)

本公司董事編製本集團自報告期末起計18個月期間的現金流量預測。董事經考慮以下因素後認為，本集團可維持自身持續經營，並有足夠營運資金以為自報告期末起至少十二個月之經營撥資及履行其到期財務責任：

- i. 於批准該等未經審核簡明中期財務報表之日，本集團100,000,000港元銀行融資中有95,000,000港元尚未動用(如附註14所披露)。由於已使用之循環貸款金額佔酒店物業公平值之比例大幅低於相關貸款協議規定的貸款與估值比率，董事認為，本集團於預測期間不太可能違反該貸款契諾。
- ii. 於二零二二年六月十三日，本公司董事兼主要股東全資擁有之關聯公司向本集團墊付約75,000,000港元無抵押貸款，按香港銀行同業折息加1.4厘年利率計息，且須於2年內或待本集團自香港金融機構獲得足以結清放款人75,000,000港元墊款的額外或新銀行融資時償還。該貸款可於臨近期滿時重新協商。於二零二二年八月十一日，貸款的放款人由關聯公司變更為一名董事(「放款人」)，且貸款亦變更為無息貸款。
- iii. 於二零二二年八月十一日，本公司非全資附屬公司永倫灝祥有限公司與放款人訂立循環貸款融資協議，據此，放款人向永倫灝祥有限公司提供金額30,000,000港元之無息循環貸款融資(「該融資」)，為期兩年。該融資乃為滿足完成物業開發商相關項目的裝修工程的金融需求。就還款而言，該融資項下的借貸將由永倫灝祥有限公司於收到任何物業開發商相關項目的付款後十四日內償還。

## 2. 編製基準及持續經營假設 (續)

### iii. (續)

就放款人提供的貸款融資總額105,000,000港元而言，於二零二二年九月三十日，放款人向本集團墊付94,200,000港元貸款。於報告期後，放款人於二零二二年十月十三日及二零二二年十月二十一日進一步墊付具有相同借貸條款的貸款合共7,890,000港元（即無抵押、無息）。本集團於二零二二年九月三十日後向放款人償還4,090,000港元。直至批准該等未經審核簡明中期財務報表之日，貸款結餘為98,000,000港元。

### iv. 本集團正努力尋求其他融資來源。

基於本集團正面臨的當前經濟格局，本集團管理層已採取若干臨時措施，包括通過以長住客戶為目標進一步提高酒店入住率以幫助緩解本集團的流動資金壓力，並將探索不同客戶群。

儘管COVID-19及有關部門實施的任何相關出行及隔離措施的未來影響具有不確定性，但根據上述計劃及措施，董事信納本集團將有足夠現金資源滿足報告期末起計至少十二個月內之未來營運資金及其他融資需求，而按持續經營基準編製該等未經審核簡明中期財務報表屬適當之舉。

倘若本集團無法持續經營業務，則將於未經審核簡明中期財務報表中作出調整，以將資產價值調減至其可變現淨值，就可能產生的任何進一步負債計提撥備、將非流動資產重新分類至流動資產及將非流動負債重新分類至流動負債。該等調整之影響並無於未經審核簡明中期財務報表中列示。

### 3. 會計政策變動

於本中期期間，本集團已首次應用香港會計師公會頒佈之以下經修訂香港財務報告準則，該等準則與本集團於二零二二年四月一日或之後開始之年度財務期間之綜合財務報表相關，並對其生效。

香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂	虧損性合約—履行合約之成本
香港財務報告準則第3號之修訂	對概念框架的提述
香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號及 香港會計準則第41號之年度改進	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年之年度改進

上述經修訂香港財務報告準則對本集團之會計政策概無任何重大影響。

#### **香港會計準則第16號之修訂：物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項**

有關修訂禁止從物業、廠房及設備項目的成本中扣除出售所生產項目（須同時使資產達到能夠按照管理層擬定的方式開展經營所必要的位置及條件）的任何所得款項。相反，銷售該等項目的所得款項及生產該等項目的成本於損益確認。

#### **香港會計準則第37號之修訂：虧損性合約—履行合約之成本**

有關修訂指明合約的「履行成本」包括「與合約直接相關的成本」。與合約直接相關的成本可為履行合約的增量成本（如直接勞工及材料），亦可為與履行合約直接相關的其他成本的分配（如履行合約時使用的物業、廠房及設備項目的折舊支出的分配）。



### 3. 會計政策變動 (續)

#### **香港財務報告準則第3號之修訂：對概念框架的提述**

該等修訂對香港財務報告準則第3號作出更新，使其所提述的經修訂財務報告概念框架為二零一八年版本，而非於二零一零年所頒佈的版本。該等修訂亦在香港財務報告準則第3號中增加一項規定，即對於香港會計準則第37號範圍的義務而言，收購方應用香港會計準則第37號確定於收購日期是否存在因過去事件而產生的現有義務。對屬於香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第21號徵費範圍的徵費而言，收購方應用香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第21號確定導致支付徵費責任的義務事件是否於收購日期前發生。該等修訂亦增加一項明確說明，即收購方不確認在業務合併中取得的或然資產。

#### **香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號及香港會計準則第41號之年度改進：香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進**

預期適用於本集團之修訂詳情如下：香港財務報告準則第9號金融工具，釐清香港財務報告準則第9號B3.3.6段內用於評估是否終止確認金融負債之「百分之十」測試所涵蓋之費用，並闡釋其僅包含實體與放款人之間已支付或收取之費用，包括實體或放款人代表其他人士支付或收取之費用。香港財務報告準則第16號租賃，藉修訂第13項說明範例刪除有關出租人償付租賃物業裝修之說明，以解決因該範例說明租賃優惠之方式而可能產生對處理租賃優惠之任何潛在困惑。

### 4. 運用判斷及估計

編製未經審核簡明中期財務報表時，管理層於應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定性的主要來源與二零二二年年度財務報表所應用者相同。



#### 4. 運用判斷及估計 (續)

誠如附註2所述，董事認為於未來十二個月期間並無重大不確定性導致對本集團之持續經營狀況存疑，包括考慮COVID-19疫情對本集團財務表現之影響。該判斷乃經考慮本集團流動資金狀況及鑒於可得未提取融資額度及本集團基於附註2所述假設作出之現金流量預測而得出。預測顯示，於編製中期報告及財務報表時採用持續經營基準屬合適，而該判斷所依據的假設並無須予披露之重大不確定性。

#### 5. 分部報告

本公司執行董事為本集團之主要營運決策人，審閱本集團之內部報告以評估表現及分配資源。管理層根據本公司執行董事審閱用於作出戰略決策之報告釐定經營分部。

截至二零二二年九月三十日止六個月，本集團有兩個可報告分部。由於各業務提供不同服務及所需業務策略不同，故各分部之管理工作均獨立進行。以下概述本集團各可報告分部的營運：

- 酒店營運—非訂約銷售代理及散客之酒店房間出租、餐飲收入、雜項銷售及洗衣服務收入 (扣除折扣)
- 建材貿易及裝修建築營運—供應傢俱及建材以及提供設計及裝修建築服務

## 5. 分部報告 (續)

截至二零二二年九月三十日止六個月

	酒店營運 千港元	未經審核 建材貿易及 裝修建築營運 千港元	總計 千港元
外部收益	20,889	17,409	38,298
分部間收益	-	-	-
分部除稅前虧損	(5,008)	(1,254)	(6,262)

截至二零二一年九月三十日止六個月

	酒店營運 千港元	未經審核 建材貿易及 裝修建築營運 千港元	總計 千港元
外部收益	15,586	-	15,586
分部間收益	-	-	-
分部除稅前虧損	(11,096)	-	(11,096)

分部業績乃各分部賺取之溢利或產生之虧損，不包括若干銀行利息收入、公司開支及融資成本之分配。此乃向執行董事所報告作為資源分配及表現評估之基準。

## 5. 分部報告 (續)

### 已呈報除稅前溢利之對賬

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
除稅前可報告分部之虧損	(6,262)	(11,096)
未分配開支	(13,455)	(4,504)
除稅前虧損	<u>(19,717)</u>	<u>(15,600)</u>

### 主要客戶資料

來自佔本集團總收益10%或以上的各主要客戶的收益載列如下：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
客戶A	<u>3,973</u>	-

## 6. 收益及其他收入

截至二零二二年九月三十日止六個月

	酒店營運 千港元	未經審核 建材貿易及 裝修建築營運 千港元	總計 千港元
香港	20,889	16,548	37,437
澳門	-	861	861
	<b>20,889</b>	<b>17,409</b>	<b>38,298</b>

截至二零二一年九月三十日止六個月

	酒店營運 千港元	未經審核 建材貿易及 裝修建築營運 千港元	總計 千港元
香港	15,586	-	15,586
	<b>15,586</b>	<b>-</b>	<b>15,586</b>

## 6. 收益及其他收入(續)

本集團之收益如下：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益		
香港酒店營運		
—非訂約銷售代理及散客的 酒店房間銷售	17,518	12,962
—餐飲收入	3,175	2,458
—雜項銷售	24	17
—洗衣服務收入	172	149
	<b>20,889</b>	15,586
建材貿易及裝修建築營運		
—建材貿易	5,052	—
—零售及項目裝修工程	12,357	—
	<b>17,409</b>	—
	<b>38,298</b>	15,586
確認收益時間		
—隨時間	30,047	13,111
—於某一時點	8,251	2,475
	<b>38,298</b>	15,586
其他收入		
出售物業、廠房及設備之收益	527	—
雜項收入	101	—
政府補助(附註)	400	150
	<b>1,028</b>	150

## 6. 收益及其他收入 (續)

附註：本集團於截至二零二二年九月三十日止六個月期間自香港特別行政區(「香港特別行政區」)政府獲得政府補助400,000港元(二零二一年：150,000港元)，並於其他收入項下直接確認為酒店業務營運補助。

## 7. 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	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
銀行貸款利息	381	409
應付一名關聯方款項的利息	235	-
租賃負債利息	65	-
銀行費用	33	287
	<hr/>	<hr/>
	714	696
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 8. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損已扣除下列各項：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
銷售貨品及提供服務之成本	19,963	8,956
物業、廠房及設備折舊	10,216	9,001
使用權資產折舊	2,039	-
投資物業折舊	1,741	1,812
投資物業減值	8,805	-
出售物業、廠房及設備之收益	527	-
員工成本 (附註)	12,721	10,606

附註：薪金及津貼包括根據香港特別行政區政府因應COVID-19大流行推出的抗疫支援計劃授予的一次性補貼2,033,000港元（二零二一年：無）。本集團須將補貼用於支付衛生及保安員工資，且在補貼期內不得實施裁員。概無與該等政府補貼相關的未履行條件或義務。



## 9. 所得稅開支

截至二零二二年及二零二一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。

於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	
	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元
即期稅項—香港利得稅	-	-
遞延稅項	67	799
	<b>67</b>	<b>799</b>

## 10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本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 二零二二年	二零二一年 千港元
虧損		
本公司擁有人應佔期內虧損	<b>(19,710)</b>	(16,325)

## 股份數目

每股基本虧損所依據之普通股加權平均數  
(千股)

<b>1,966,388</b>	1,966,388
------------------	-----------

於截至二零二二年及二零二一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。

## 11. 中期股息

董事不建議就截至二零二二年九月三十日止六個月派付股息（截至二零二一年九月三十日止六個月：無）。

## 12. 物業、廠房及設備

於截至二零二二年九月三十日止六個月，概無就物業、廠房及設備確認減值虧損（截至二零二一年九月三十日止六個月：無）。截至二零二二年九月三十日止六個月，物業、廠房及設備之添置約為9,465,000港元（截至二零二一年九月三十日止六個月：2,860,000港元）。

### 13. 貿易及其他應收款項

	未經審核 二零二二年 九月三十日 千港元	經審核 二零二二年 三月三十一日 千港元
貿易應收款項	14,675	4,712
減：減值虧損撥備	(4,540)	(4,550)
	<b>10,135</b>	162
按金、預付款項及其他應收款項	18,065	2,165
	<b>28,200</b>	2,327

就建材貿易及裝修建築業務而言，本集團給予其貿易客戶之最長信貸期為兩個月。就酒店業務而言，本集團給予其貿易客戶之平均信貸期為一週（二零二二年三月三十一日：一週）。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（基於發票日期及扣除撥備）之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二二年 九月三十日 千港元	經審核 二零二二年 三月三十一日 千港元
30日內	9,834	162
30至60日	301	-
	<b>10,135</b>	162

## 14. 銀行貸款

	未經審核 二零二二年 九月三十日 千港元	經審核 二零二二年 三月三十一日 千港元
有抵押：		
銀行分期貸款 (附註a)	-	1,665
銀行循環貸款 (附註b)	5,006	80,075
	<b>5,006</b>	<b>81,740</b>

- (a) 銀行分期貸款以港元計值，並按參考香港銀行同業拆息之浮動利率計息。於二零二二年九月三十日，銀行分期貸款已全數償還，而銀行分期貸款於該期間之實際利率為每年0.88厘（二零二二年三月三十一日：每年0.76厘）。
- (b) 於二零二零年九月二十三日，本集團獲一間香港銀行機構授出循環貸款銀行融資100,000,000港元。該銀行循環貸款為已動用之銀行融資部分，以港元計值，按參考銀行釐定之銀行同業拆息（「銀行同業拆息」）之浮動利率加1.4厘計息。於二零二二年九月三十日，銀行循環貸款之實際利率為每年2.39厘（二零二二年三月三十一日：每年1.54厘）。
- (c) 銀行貸款乃以本集團酒店物業之第一法定押記、本公司提供之企業擔保、董事控制之一間關聯公司提供之企業擔保以及一名董事提供之個人擔保作為抵押。

#### 14. 銀行貸款(續)

(d) 根據貸款協議所載之預定還款日期，應償還之銀行貸款之金額如下：

	未經審核 二零二二年 九月三十日 千港元	經審核 二零二二年 三月三十一日 千港元
按要求或一年內	5,006	81,740

#### 15. 股本

	二零二二年九月三十日 (未經審核)		二零二二年三月三十一日 (經審核)	
	股份數目	金額 千港元	股份數目	金額 千港元
法定： 每股面值0.02港元之普通股	3,000,000,000	60,000	3,000,000,000	60,000
已發行及繳足： 每股面值0.02港元之普通股	1,966,387,866	39,328	1,966,387,866	39,328

## 16. 關聯方交易

於二零二二年九月三十日，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。本集團與其他關聯方之交易詳情於下文披露。

- (a) 應付一名董事款項為無抵押及自二零二二年八月十一日起免息。
- (b) 應付附屬公司的一名非控股股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。
- (c) 於期內，本集團與關聯方進行以下交易：

與關聯方的關係	交易類型	二零二二年	二零二一年
		九月三十日	九月三十日
		千港元	千港元
董事控制的公司	再收取員工成本	-	29

## 17. 資本承擔

於報告日期，本集團的承擔如下：

	未經審核 二零二二年 九月三十日 千港元	經審核 二零二二年 三月三十一日 千港元
收購物業、廠房及設備之承擔	-	5,284

## 18. 收購一間附屬公司

於二零二二年三月九日，本集團已就收購永倫灝祥有限公司（「永倫灝祥」，主要於香港從事供應傢俱及建材以及提供設計及裝修建築服務）與一名獨立第三方簽訂協議，而收購將分兩批完成。第一批已於二零二二年四月八日完成，涉及本集團收購永倫灝祥已發行股本的51%，代價約3,595,000港元以現金支付。第二批將於二零二五年三月三十一日完成，或然代價約為2,966,000港元。此外，代價包括轉讓永倫灝祥應付本集團的股東貸款。

董事認為該收購事項實質上為資產收購，而非業務合併，因此直接將相關資產及負債按其各自的收購價值綜合計入本集團於交易完成日期的綜合財務報表。



## 18. 收購一間附屬公司 (續)

於收購日期，收購對象可識別資產及負債的公平值為：

	千港元
<i>非流動資產</i>	
物業、廠房及設備	5,209
使用權資產	9,435
<i>流動資產</i>	
按金	1,677
現金及現金等值項目	101
<i>流動負債</i>	
應計費用	(102)
應付股東款項	(7,060)
租賃負債	(4,364)
<i>非流動負債</i>	
租賃負債	(5,365)
	<hr/>
	(469)
	<hr/>
<i>代價公平值</i>	
現金代價	3,595
或然代價	2,996
永倫灝祥應收本集團之股東貸款	(7,060)
	<hr/>
	(469)
	<hr/>
<i>現金代價</i>	3,595
減：去年預付之代價	(1,000)
已收購現金及現金等值項目	(101)
	<hr/>
收購時產生之現金流出淨額	<u>2,494</u>

概無產生遞延稅項影響。

## 中期股息

董事會議決不就截至二零二二年九月三十日止六個月宣派中期股息（二零二一年：無）。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

於回顧期內，本集團的收益約為38,300,000港元（二零二一年：15,590,000港元），較二零二一年同期大幅增長146%。由於本集團有兩個可報告分部，酒店營運產生的分部收益約為20,890,000港元（二零二一年：15,590,000港元），較二零二一年同期增長34%，乃由於房價及入住率提升。就新可報告分部（即建材貿易及裝修建築營運）而言，二零二二年四月八日（完成收購51%股權之日）至二零二二年九月三十日期間的分部收益約為17,410,000港元（二零二一年：無）。

本集團於期內的除所得稅後虧損約為19,780,000港元（二零二一年：16,400,000港元）。截至二零二二年九月三十日止六個月的虧損增加21%，乃主要歸因於辦公室物業的減值虧損。

就酒店營運而言，期內除稅前分部虧損約為5,010,000港元（二零二一年：11,100,000港元）。截至二零二二年九月三十日止六個月的虧損減少約6,090,000港元，乃歸因於根據香港特別行政區政府因應COVID-19大流行在防疫抗疫基金下推出的保就業計劃授予的補貼以及房價及入住率提升。

就建材貿易及裝修建築營運而言，期內外部收益約為17,410,000港元（二零二一年：無）。期內除稅前分部虧損約為1,250,000港元（二零二一年：無）。

## 展望

根據香港旅遊發展局公佈的訪港旅客統計月報，自二零二二年四月至二零二二年九月期間，訪港旅客總人次翻兩番至約240,000人次（二零二一年四月至二零二一年九月：約50,000人次）。展望未來，由於疫苗接種覆蓋率提高，國際旅遊市場在疫情下不斷復甦，更多國家逐步回歸正軌。然而，邊境關閉及強制檢疫措施仍會阻礙中國遊客及海外旅客訪港，這將繼續對我們的業務產生不利影響。隨著逐步放鬆旅遊限制，酒店及旅遊業有望於進一步解除檢疫措施後迅速復甦。另一方面，本集團將繼續採取任何措施控制成本及支出。

就建材貿易及裝修建築營運而言，由於對一手住宅物業項目的需求且其陸續推出，董事會對香港建材貿易以及設計及裝修建築服務業的長遠前景表示樂觀。這亦將為擴大本集團業務組合的良機。

## 流動資金及財務資料

於二零二二年九月三十日，本集團之借貸總額（包括來自一名董事之借貸）約為99,200,000港元（二零二二年三月三十一日：81,700,000港元）。於二零二二年九月三十日，現金及銀行結餘約為18,900,000港元（二零二二年三月三十一日：21,400,000港元）。本集團於二零二二年九月三十日之資產淨值為403,400,000港元（二零二二年三月三十一日：423,100,000港元）。

本集團於二零二二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24.6%，而於二零二二年三月三十一日則約為19.3%。

在本集團於二零二二年九月三十日之銀行借貸約5,000,000港元中，全數款項均於一年內到期。借貸以港元計值，按浮動利率計息，且以酒店物業、本公司及本公司一名董事控制之關聯公司提供之共同及個別企業擔保以及本公司一名董事提供之個人擔保作為抵押。

在本集團於二零二二年九月三十日之來自一名董事之借貸94,200,000港元（二零二二年三月三十一日：無）中，貸款為無抵押及自二零二二年八月十一日起免息。

由於本集團之交易（包括借貸）主要以港元進行，故本集團面臨之外匯波動風險有限。於二零二二年九月三十日，本集團並無面臨任何有關外匯合約、利率或貨幣掉期或其他金融衍生工具之重大風險。

## 重大收購事項及出售事項

於二零二二年三月九日，永倫建材有限公司（本公司的全資附屬公司）與 Result Best Limited 訂立買賣協議，內容有關分兩批收購永倫灝祥有限公司（「永倫灝祥」）的待售股份（指永倫灝祥的全部已發行股本）及永倫灝祥的銷售貸款（指欠付 Result Best Limited 的所有款項及負債）（待售股份及銷售貸款統稱「標的收購事項」）。第一批將收購標的收購事項的51%，第二批將收購餘下49%。兩批收購事項的代價總額將不超過33,400,000港元。收購事項的詳情已於本公司二零二二年三月九日的公佈中披露。隨後，第一批於二零二二年四月八日根據買賣協議完成。完成的詳情已於本公司二零二二年四月八日的公佈中披露。

根據香港財務報告準則第10號綜合財務報表，第一批收購51%及第二批收購49%於二零二二年四月八日入賬列作一項收購永倫灝祥100%權益之交易。

## 僱員資料及薪酬政策

於二零二二年九月三十日，本集團的僱員總數約為128名（二零二二年三月三十一日：105名）。薪酬方案一般參考市場條款，視乎個別僱員資歷釐定。董事薪酬則以可資比較之市場數據作為參考而釐定。本公司董事（或其任何聯繫人）及行政人員概無參與決定其個人薪酬。本集團通常對薪酬政策定期作出檢討。本集團參加強制性公積金計劃，對象包括本集團全體合資格僱員。

## 董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二二年九月三十日，本公司董事於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須保存之登記冊所記錄或根據上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### (1) 於本公司股份之好倉

董事姓名	所持每股 面值0.02港元之 股份數目	身份及權益性質	於二零二二年 九月三十日之 概約股權百分比 (%)
倫耀基	1,358,055,354	受控法團權益	69.06

附註：

該等1,358,055,354股股份由Winland Wealth (BVI) Limited持有。Winland Wealth (BVI) Limited由倫耀基先生全資擁有之Winland Stock (BVI) Limited全資擁有。

### (2) 於相聯法團股份之好倉

相聯法團名稱	董事姓名	所持每股 面值1.00美元之 股份數目	身份及權益性質	於二零二二年 九月三十日之 股權百分比 (%)
Winland Stock (BVI) Limited	倫耀基	1	實益擁有人	100
Winland Wealth (BVI) Limited	倫耀基	1	受控法團權益	100

除上文所披露者外，於二零二二年九月三十日，本公司董事或彼等各自之任何聯繫人概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例）之任何股份、相關股份或債券中登記根據證券及期貨條例第352條須予記錄；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## 董事購入股份之權利

本公司、其任何附屬公司、控股公司或同系附屬公司於截至二零二二年九月三十日止六個月內任何時間概無作出任何安排，致令董事可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益。

## 主要股東

於二零二二年九月三十日，下列法團及人士（已於上文披露其權益之董事除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉如下：

名稱	好／淡倉	所持每股 面值0.02港元之 股份數目	身份及權益性質	於二零二二年 九月三十日之 概約股權百分比 (%)
Winland Wealth (BVI) Limited (附註i)	好倉	1,358,055,354	實益擁有人	69.06
Winland Stock (BVI) Limited (附註ii)	好倉	1,358,055,354	受控法團權益	69.06

附註：

- i. 根據證券及期貨條例，倫耀基先生被視作擁有Winland Stock (BVI) Limited全資擁有之Winland Wealth (BVI) Limited所持本公司1,358,055,354股股份之權益。
- ii. 透過於其全資附屬公司Winland Wealth (BVI) Limited之股權，Winland Stock (BVI) Limited已申報持有1,358,055,354股股份之權益。



除上文所披露者外，於二零二二年九月三十日，主要股東或其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）概無於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之任何權益或淡倉。

## 企業管治常規

除下文所披露者外，董事認為，本公司已遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之適用守則條文，惟下列偏離情況除外：

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席及董事總經理之角色應分開及不應由同一人擔任。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C.2.1條，基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B.2.4條，倘獨立非執行董事於董事會任職超過九年，本公司須於致股東之通函中披露其任期及說明函件。

吳鴻瑞先生（「吳先生」）於二零零七年四月加入本集團擔任獨立非執行董事，並於本公司任職超過九年。本公司提名委員會（「提名委員會」）經考慮(i)吳先生根據上市規則第3.13條作出的獨立性確認；(ii)吳先生並無從事本集團任何行政管理工作；及(iii)吳先生透過參與董事會討論及商議並為此作出貢獻展現個性及判斷方面的獨立性後，已評估吳先生的獨立性並信納吳先生仍具獨立性。

## 關連交易

截至二零二二年九月三十日止六個月，董事會已批准以下附屬公司層面的關連交易。

於二零二二年九月二日，本公司宣佈，於二零二二年八月二十二日及二零二二年九月二日，本公司間接非全資附屬公司永倫灝祥與灝祥傢俱有限公司（「灝祥傢俱」）訂立分包協議，據此，灝祥傢俱同意委聘永倫灝祥，而永倫灝祥同意擔任灝祥傢俱的分包商，以就分別位於香港九龍東及新界的住宅物業發展項目提供廚櫃設計、供應及安裝，代價總額約為6,600,000港元（「分包協議」）。

胡鎮宇先生（「胡先生」）為永倫灝祥董事，且間接擁有該公司49%股權。此外，彼間接擁有灝祥傢俱全部已發行股本。因此，就上市規則而言，灝祥傢俱為胡先生的一名聯繫人，因而為本公司於附屬公司層面的一名關連人士。故此，訂立分包協議及其項下擬進行的交易構成上市規則項下本公司於附屬公司層面的一項關連交易。由於分包協議項下擬進行的交易乃由相同訂約方於12個月期間內訂立，故其項下擬進行的交易須根據上市規則合併計算。

## 根據上市規則第13.51B條之董事資料變動

於本公司作出具體查詢及獲得董事的確認後，除本報告所載者外，自本公司最近刊發的年報以來，概無董事資料的變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

## 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二零二二年九月三十日止六個月之未經審核簡明中期財務報表，並與管理層討論本集團之會計原則及慣例以及內部監控。



## 購買、出售或贖回本公司之上市股份

截至二零二二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。

## 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」）所載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二零二二年九月三十日止六個月內已遵守標準守則所載規定標準及本公司有關董事進行證券交易之操守守則。

## 報告期末後事項

於二零二二年十月三十一日，本公司宣佈，本公司間接非全資附屬公司永倫灝祥與灝祥傢俱訂立分包協議，據此，灝祥傢俱同意委聘永倫灝祥，而永倫灝祥同意擔任灝祥傢俱的分包商，以就位於香港南區的住宅物業發展項目提供廚櫃設計、供應及安裝，代價約為18,000,000港元。

於該公佈日期，胡先生（即永倫灝祥的董事且間接擁有該公司49%股權）間接擁有灝祥傢俱全部已發行股本。因此，就上市規則而言，灝祥傢俱為胡先生的一名聯繫人，因而為本公司於附屬公司層面的一名關連人士。故此，訂立分包協議及其項下擬進行的交易構成上市規則項下本公司於附屬公司層面的一項關連交易。

## 公眾持股量之充足性

於本報告日期，基於本公司所得之公開資料及就董事所知，本公司一直維持上市規則規定之指定公眾持股量。

## 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，二零二二年十一月二十八日