



# 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  
2024/25

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)

吳家傑

王婉芬

獨立非執行董事：

謝炯全

劉樹勤

趙式浩

### 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

大華銀行有限公司

### 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」)公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二四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。本集團截至二零二四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

截至二零二四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 二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
收益	6	<b>58,070</b>	84,498
直接成本		<b>(30,572)</b>	(49,976)
毛利		<b>27,498</b>	34,522
其他收入	6	<b>501</b>	1,668
行政及其他營運開支		<b>(17,383)</b>	(16,270)
銷售及分銷開支		<b>(2,398)</b>	(2,853)
折舊		<b>(13,867)</b>	(14,753)
金融資產減值虧損撥備		<b>(397)</b>	(6,493)
融資成本	7	<b>(3,856)</b>	(3,797)
除所得稅前虧損	8	<b>(9,902)</b>	(7,976)
所得稅開支	9	<b>-</b>	(1,632)
期內虧損及全面收益總額		<b>(9,902)</b>	(9,608)
應佔虧損及全面收益總額：			
本公司擁有人		<b>(9,827)</b>	(9,493)
非控股權益		<b>(75)</b>	(115)
		<b>(9,902)</b>	(9,608)
本公司擁有人應佔每股虧損 — 基本及攤薄(港仙)	10	<b>(0.500)</b>	(0.483)

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二四年九月三十日

		未經審核 二零二四年 九月三十日 千港元	經審核 二零二四年 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	12	<b>355,416</b>	368,177
投資物業		<b>89,417</b>	90,969
使用權資產	12	<b>1,312</b>	3,185
		<b>446,145</b>	462,331
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>2,075</b>	351
貿易及其他應收款項	13	<b>24,103</b>	34,387
合約資產		<b>3,351</b>	11,213
現金及銀行結餘		<b>31,508</b>	42,642
已抵押銀行存款		<b>4,437</b>	4,303
		<b>65,474</b>	92,896
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項、 已收按金及應計費用	14	<b>18,881</b>	23,688
銀行貸款	15	<b>21,364</b>	45,035
合約負債		<b>7,173</b>	6,257
租賃負債		<b>591</b>	2,666
應付一名關聯方款項	17(a)	<b>8,533</b>	10,602
應付附屬公司一名非控股 股東款項	17(b)	<b>6,414</b>	6,414
應付稅項		<b>974</b>	974
		<b>63,930</b>	95,636

## 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二四年九月三十日

	附註	未經審核 二零二四年 九月三十日 千港元	經審核 二零二四年 三月三十一日 千港元
流動資產／(負債)淨值		<b>1,544</b>	(2,740)
資產總值減流動負債		<b>447,689</b>	459,591
非流動負債			
銀行貸款	15	<b>71,000</b>	73,000
租賃負債		<b>755</b>	755
應計費用	14	<b>4,050</b>	4,050
遞延稅項負債		<b>2,973</b>	2,973
		<b>78,778</b>	80,778
資產淨值		<b>368,911</b>	378,813
權益			
股本	16	<b>39,328</b>	39,328
儲備		<b>333,003</b>	342,830
本公司擁有人應佔權益		<b>372,331</b>	382,158
非控股權益		<b>(3,420)</b>	(3,345)
權益總額		<b>368,911</b>	378,813

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本 贖回儲備 千港元	實繳盈餘 千港元	保留溢利 千港元	本公司 擁有人應佔 千港元	非控股權益 千港元	總計 千港元
(經審核)								
於二零二三年四月一日	39,328	204,834	129	104,874	53,151	402,316	(3,105)	399,211
期內虧損及全面收益總額	-	-	-	-	(9,493)	(9,493)	(115)	(9,608)
(未經審核)								
於二零二三年九月三十日	39,328	204,834	129	104,874	43,658	392,823	(3,220)	389,603
(經審核)								
於二零二四年四月一日	39,328	204,834	129	104,874	32,993	382,158	(3,345)	378,813
期內虧損及全面收益總額	-	-	-	-	(9,827)	(9,827)	(75)	(9,902)
(未經審核)								
於二零二四年九月三十日	39,328	204,834	129	104,874	23,166	372,331	(3,420)	368,911

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二四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 二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>經營活動</b>			
除所得稅前虧損		<b>(9,902)</b>	(7,976)
利息收入		<b>(488)</b>	(453)
銀行貸款利息開支		<b>3,237</b>	3,361
應付關聯方款項的利息開支		<b>336</b>	9
租賃負債的利息開支		<b>56</b>	47
物業、廠房及設備折舊	8	<b>10,442</b>	10,953
使用權資產折舊	8	<b>1,873</b>	2,172
投資物業折舊	8	<b>1,552</b>	1,628
貿易應收款項減值虧損撥備		<b>397</b>	6,493
出售物業、廠房及設備虧損／ (收益)	8	<b>299</b>	(111)
應付或然代價公平值變動	8	<b>-</b>	(1,750)
<hr/>			
營運資金變動前之經營溢利		<b>7,802</b>	14,373
存貨減少／(增加)		<b>55</b>	(5,476)
貿易及其他應收款項減少		<b>9,887</b>	10,779
合約資產減少／(增加)		<b>7,862</b>	(2,106)
其他應付款項、已收按金及 應計費用減少		<b>(4,807)</b>	(7,246)
合約負債增加		<b>916</b>	1,792
<hr/>			
經營所得現金淨額		<b>21,715</b>	12,116
已付利息		<b>(3,775)</b>	(3,337)
<hr/>			
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>17,940</b>	8,779



## 簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二四年九月三十日止六個月

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
<b>投資活動</b>		
已收利息	488	453
購買物業、廠房及設備	(233)	(231)
出售物業、廠房及設備所得款項	474	150
<b>投資活動所得現金淨額</b>	<b>729</b>	<b>372</b>
<b>融資活動</b>		
提取貿易融資貸款	11,037	8,861
償還銀行貸款	(36,566)	-
來自一名關聯方之墊款	-	9,310
向一名董事還款	-	(19,000)
向一名關聯方還款	(2,009)	-
已付租賃租金的利息部分	(56)	(47)
已付租賃租金的資本部分	(2,075)	(2,005)
存放已抵押銀行存款	(134)	-
<b>融資活動所用現金淨額</b>	<b>(29,803)</b>	<b>(2,881)</b>
<b>現金及現金等值項目(減少)/增加</b>	<b>(11,134)</b>	<b>6,270</b>
<b>期初現金及現金等值項目</b>	<b>42,642</b>	<b>50,212</b>
<b>期終現金及現金等值項目</b>	<b>31,508</b>	<b>56,482</b>
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>		
<b>現金及銀行結餘</b>	<b>31,508</b>	<b>56,482</b>

## 未經審核簡明中期財務報表附註

### 1. 一般資料

本公司為一間於一九九一年十一月一日根據百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司註冊辦事處之地址為Clarendon House, Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，其香港主要營業地點位於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。

本公司為一間投資控股公司。本集團之主要業務為從事經營永倫800酒店（該酒店位於香港新界青衣，設有800間客房）以及供應傢俱及建材及提供設計及裝修建築服務。

截至二零二四年九月三十日，本公司由Winland Wealth (BVI) Limited擁有約69.06%股權，而Winland Wealth (BVI) Limited由Winland Stock (BVI) Limited全資擁有。

### 2. 編製基準及持續經營假設

本集團於截至二零二四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二零二四年十一月二十日獲授權刊發。

未經審核簡明中期財務報表已根據二零二四年年度財務報表所採納之相同會計政策編製，惟採納之經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）除外。有關會計政策任何變動之詳情載於附註3。

## 2. 編製基準及持續經營假設(續)

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。該等附註包括對了解本集團財務狀況及表現自二零二四年年度財務報表以來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，並應與二零二四年綜合財務報表一併閱覽。

## 3. 主要會計政策

本集團已於其中期綜合財務報表應用與其二零二四年年度財務報表相同之會計政策及計算方法，惟下列於本集團之目前會計期間生效之修訂除外。然而，預計並非所有修訂均會對本集團產生影響，原因為該等修訂或與本集團活動無關，或須進行與本集團現行會計政策一致的會計處理。

以下新訂準則及修訂於二零二四年四月一日開始之期間生效：

- 供應商融資安排(香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂)；
- 售後租回的租賃負債(香港財務報告準則第16號之修訂)；
- 將負債分類為流動或非流動(香港會計準則第1號之修訂)；
- 附帶契約的非流動負債(香港會計準則第1號之修訂)；及
- 將負債分類為流動或非流動及附帶契約的非流動負債(香港詮釋第5號(經修訂)(「香港詮釋第5號(經修訂)」))

### 3. 主要會計政策(續)

#### **供應商融資安排(香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號之修訂)**

於二零二三年七月二十一日，香港會計師公會頒佈供應商融資安排，對香港會計準則第7號現金流量表及香港財務報告準則第7號金融工具：披露作出修訂。該等修訂要求實體提供與供應商融資安排相關的若干特定披露(定性和定量)。該等修訂亦就供應商融資安排的特徵提供指引。該等修訂提供過渡寬免，即實體毋須就其首次應用該等修訂之年度報告期間內呈列之任何中期期間提供該等修訂所規定以外的披露。

本集團對其合約及營運進行評估，並得出結論，不論有否提供過渡寬免，該等修訂對中期簡明綜合財務報表並無影響。

#### **售後租回的租賃負債(香港財務報告準則第16號之修訂)**

於二零二二年十一月一日，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第16號之修訂售後租回的租賃負債。於修訂前，香港財務報告準則第16號並無載列可能包含售後租回交易所產生可變租賃付款的租賃負債的具體計量規定。於將租賃負債的後續計量規定應用於售後租回交易時，該等修訂要求賣方一承租人以賣方一承租人不確認任何收益或虧損金額(與賣方一承租人保留的使用權相關者)的方式釐定「租賃付款」或「經修訂租賃付款」。

該等修訂對本集團中期簡明綜合財務報表並無影響。

### 3. 主要會計政策(續)

#### **將負債分類為流動或非流動及附帶契約的非流動負債(香港會計準則第1號之修訂及香港詮釋第5號(經修訂))**

香港會計師公會於二零二零年八月頒佈香港會計準則第1號之修訂將負債分類為流動或非流動，其後於二零二二年十二月頒佈附帶契約的非流動負債及香港詮釋第5號(經修訂)。

該等修訂澄清下列各項：

實體於報告期後至少十二個月遞延清償負債的權利必須具有實質內容，且必須於報告期末存在。

倘實體遞延清償負債的權利受契約約束，則僅當實體須於報告期末或之前遵守契約時，有關契約方會對該權利於報告期末是否存在構成影響。

- 將負債分類為流動或非流動不受實體行使其遞延清償權利的可能性影響。
- 倘負債可按交易對手的選擇透過轉讓實體本身的股本工具清償，則僅當選擇權被分類為股本工具時，有關清償條款才不會對負債分類為流動或非流動構成影響。

該等修訂對本集團中期簡明綜合財務報表任何項目之計量並無影響。

#### 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二零二四年年度財務報表所應用者相同。

#### 5. 分部報告

##### (a) 經營分部資料

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。

截至二零二四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獨立進行。以下概述本集團各可報告分部的營運：

- 酒店營運－訂約及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)

### (a) 經營分部資料(續)

分部收益及業績如下：

	酒店營運		建材貿易及裝修建築營運		總計	
	未經審核		未經審核		未經審核	
	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
外部收益	43,772	37,309	14,298	47,189	58,070	84,498
分部除稅前溢利/(虧損)	3,649	(29)	(9,646)	(5,183)	(5,997)	(5,212)
利息收入	104	24	50	30	154	54
利息開支	(2,295)	(2,222)	(432)	(93)	(2,727)	(2,315)
物業、廠房及設備折舊	(10,032)	(10,045)	(410)	(909)	(10,442)	(10,954)
使用權資產折舊	-	-	(1,874)	(2,172)	(1,874)	(2,172)
金融資產減值虧損撥備	-	-	(397)	(6,493)	(397)	(6,493)
所得稅開支		(1,261)	-	(304)	-	(1,565)
添置非流動資產	233	143	-	592	233	735
	未經審核	經審核	未經審核	經審核	未經審核	經審核
	二零二四年	二零二四年	二零二四年	二零二四年	二零二四年	二零二四年
	九月三十日	三月三十一日	九月三十日	三月三十一日	九月三十日	三月三十一日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
可報告分部資產	385,948	404,045	33,920	56,827	419,868	460,872
可報告分部負債	(106,928)	(129,146)	(28,406)	(39,163)	(135,334)	(168,309)

## 5. 分部報告(續)

### (a) 經營分部資料(續)

可報告分部損益、資產及負債對賬如下：

	未經審核 九月三十日	
	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
可報告分部除稅前虧損	<b>(5,997)</b>	(5,212)
投資物業折舊	<b>(1,552)</b>	(1,628)
其他行政開支(包括利息開支)	<b>(2,686)</b>	(1,535)
其他收入(包括利息收入)	<b>333</b>	399
	<hr/>	<hr/>
除稅前虧損	<b>(9,902)</b>	(7,976)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	未經審核 二零二四年 九月三十日 千港元	經審核 二零二四年 三月三十一日 千港元
可報告分部資產	<b>419,868</b>	460,872
未分配企業資產		
— 投資物業	<b>89,417</b>	90,969
— 其他應收款項	<b>203</b>	298
— 若干現金及現金等值項目	<b>2,131</b>	3,088
	<hr/>	<hr/>
綜合資產總值	<b>511,619</b>	555,227
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>



## 5. 分部報告(續)

### (a) 經營分部資料(續)

	未經審核 二零二四年 九月三十日 千港元	經審核 二零二四年 三月三十一日 千港元
可報告分部負債	(135,334)	(168,309)
未分配企業負債		
一應付一名非控股股東款項	(6,414)	(6,414)
一應付賬款及應計款項	(960)	(1,691)
	<hr/>	<hr/>
綜合負債總額	<b>(142,708)</b>	<b>(176,414)</b>

### (b) 地域分部資料

下表提供本集團外部客戶收益及非流動資產(不包括金融工具及遞延稅項資產)分析。

	按客戶位置劃分的 外部收益		按資產位置劃分的 非流動資產	
	未經審核		未經審核	經審核
	截至九月三十日止六個月 二零二四年 千港元	二零二三年 千港元	二零二四年 九月三十日 千港元	二零二四年 三月三十一日 千港元
香港	58,070	84,462	446,145	462,331
澳門	-	36	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>58,070</b>	<b>84,498</b>	<b>446,145</b>	<b>462,331</b>

## 5. 分部報告(續)

### (c) 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	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
建材貿易及裝修建築營運		
客戶A	-	19,081
客戶B	-	17,315
酒店營運		
客戶C	20,302	16,506
客戶D	-	9,895
客戶E	6,581	-

## 6. 收益及其他收入

本集團收益載列如下：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
收益		
香港酒店業務		
— 酒店房間銷售	42,234	35,494
— 餐飲收入	1,025	1,566
— 雜項銷售	388	131
— 洗衣服務收入	125	118
	<b>43,772</b>	<b>37,309</b>
建材貿易及裝修建築營運		
— 建材及傢俱貿易	6,158	42,713
— 裝修建築服務	8,140	4,476
	<b>14,298</b>	<b>47,189</b>
收益總額	<b>58,070</b>	<b>84,498</b>
主要地域市場		
— 香港	58,070	84,462
— 澳門	—	36
收益總額	<b>58,070</b>	<b>84,498</b>

## 6. 收益及其他收入(續)

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
<b>確認收益時間</b>		
— 隨時間	<b>50,499</b>	40,088
— 於某一時點	<b>7,571</b>	44,410
	<hr/>	<hr/>
收益總額	<b>58,070</b>	84,498
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	<b>488</b>	453
出售物業、廠房及設備收益	—	111
雜項收入	<b>13</b>	3
保險索償	—	1,101
	<hr/>	<hr/>
	<b>501</b>	1,668
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 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	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
銀行貸款利息	3,197	3,325
貿易融資貸款利息	40	36
應付附屬公司董事一名關聯方款項的利息	336	9
租賃負債利息	56	47
銀行費用	227	380
	<hr/>	<hr/>
	3,856	3,797
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 8. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
銷售貨品及提供服務之成本	<b>30,572</b>	49,976
物業、廠房及設備折舊	<b>10,442</b>	10,953
使用權資產折舊	<b>1,873</b>	2,172
投資物業折舊	<b>1,552</b>	1,628
出售物業、廠房及設備虧損／(收益)	<b>299</b>	(111)
或然代價公平值變動	-	(1,750)
員工成本	<b>23,856</b>	21,759

## 9. 所得稅開支

截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月，香港利得稅按本集團所有法團之估計應課稅溢利以16.5%之稅率計提撥備。

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	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
即期稅項－香港利得稅	-	304
遞延稅項	-	1,328
	<hr/>	<hr/>
	-	1,632
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 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	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
<b>虧損</b>		
本公司擁有人應佔期內虧損	<b>(9,827)</b>	(9,493)
<b>股份數目</b>		
每股基本虧損所依據之普通股加權平均股數 (千股)	<b>1,966,388</b>	1,966,388

由於截至二零二四年及二零二三年九月三十日止六個月均無潛在已發行普通股，故並無呈列每股攤薄虧損。

## 11. 中期股息

董事會不建議派付截至二零二四年九月三十日止六個月之任何中期股息(二零二三年：無)。

## 12. 物業、廠房及設備以及使用權資產

截至二零二四年九月三十日止六個月，概無就物業、廠房及設備以及使用權資產確認減值虧損(二零二三年：無)。於截至二零二四年九月三十日止六個月，物業、廠房及設備以及使用權資產之添置分別為233,000港元(二零二三年：231,000港元)及零港元(二零二三年：504,000港元)。

期內，物業、廠房及設備約1,779,000港元轉入存貨。概無確認收益或虧損。



### 13. 貿易及其他應收款項

	未經審核 二零二四年 九月三十日 千港元	經審核 二零二四年 三月三十一日 千港元
貿易應收款項	13,807	26,887
減：減值虧損撥備	(5,166)	(4,539)
	<b>8,641</b>	22,348
應收保留金	7,772	6,373
減：減值虧損撥備	(479)	(350)
	<b>7,293</b>	6,023
按金、預付款項及其他應收款項	8,169	6,016
	<b>24,103</b>	34,387

### 13. 貿易及其他應收款項(續)

就酒店營運而言，本集團給予其貿易客戶之平均信貸期為一週(二零二三年：一週)。預期所有貿易應收款項將於一年內收回。就建築業務而言，本集團給予其貿易客戶之最長信貸期為兩個月。於報告期末之貿易應收款項(基於發票日期)之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二四年 九月三十日 千港元	經審核 二零二四年 三月三十一日 千港元
30日內	6,002	11,192
超過30日但少於60日	371	1,544
超過60日但少於90日	245	4,734
超過90日	7,189	9,417
	<b>13,807</b>	26,887
減：減值虧損撥備	<b>(5,166)</b>	(4,539)
	<b>8,641</b>	22,348

#### 14. 貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用

	未經審核 二零二四年 九月三十日 千港元	經審核 二零二四年 三月三十一日 千港元
貿易應付款項(附註a)	5,027	8,834
應計費用(附註b)	4,454	5,271
已收按金(附註c)	7,985	7,985
其他應付款項(附註d)	1,415	1,598
	<b>18,881</b>	<b>23,688</b>
非流動部分：		
應計費用(附註b)	4,050	4,050
	<b>22,931</b>	<b>27,738</b>

(a) 於年末之本集團貿易應付款項(基於發票日期)之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二四年 九月三十日 千港元	經審核 二零二四年 三月三十一日 千港元
一個月內	3,638	6,132
超過一個月但兩個月內	54	2,206
超過兩個月	1,335	196
	<b>5,027</b>	<b>8,834</b>

(b) 結餘主要指長期服務金撥備4,364,000港元(二零二四年三月三十一日：4,364,000港元)。

#### 14. 貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用(續)

- (c) 結餘指根據年度客房銷售合約向合約代理收取的按金，而有關代理須預付一個月客房費用作為按金。
- (d) 其他應付款項主要指就酒店日常營運的洗衣費的應付款項382,000港元(二零二四年三月三十一日：478,000港元)及建築服務的應付銷售佣金126,000港元(二零二四年三月三十一日：326,000港元)。

本公司董事認為，其他應付款項及應計費用的賬面值與其公平值相若。

#### 15. 銀行貸款

	未經審核 二零二四年 九月三十日 千港元	經審核 二零二四年 三月三十一日 千港元
有抵押：		
信用證(附註c)	4,538	3,161
出口發票融資(附註c及d)	-	2,906
銀行定期貸款(附註a、b及e)	87,826	111,968
	<b>92,364</b>	118,035
流動部分(附註e及f)	21,364	45,035
非流動部分(附註e及f)	71,000	73,000
	<b>92,364</b>	118,035

## 15. 銀行貸款(續)

- (a) 於二零二四年九月三十日，銀行定期貸款13,000,000港元及75,000,000港元分別以本集團商業物業及酒店物業之第一法定押記作為抵押，按參考香港銀行同業拆息之浮動利率計息。銀行定期貸款之實際利率分別為每年5.72厘及每年6.10厘。
- (b) 銀行定期貸款以本公司提供之企業擔保、本公司董事控制之一間關聯公司提供之企業擔保以及本公司一名董事提供之個人擔保作為抵押。
- (c) 信用證及出口發票融資以現金存款作為抵押，按參考香港銀行同業拆息之浮動利率計息，亦以本公司一名董事提供之個人擔保作為抵押，其中51%以本公司提供之企業擔保作為抵押。
- (d) 就出口發票融資而言，由於本集團已保留與貿易應收款項相關之主要風險及回報(包括違約風險)，貿易應收款項被視作不應予以終止確認之已轉移金融資產。因此，儘管貿易應收款項已依法轉讓予銀行，但貿易應收款項及與貿易應收款項金額相同之相應借貸所得款項仍繼續於綜合財務報表確認。倘債務人違約，本集團有責任向銀行支付違約金額。
- (e) 於二零二四年九月三十日，根據貸款協議所載償還時間表須於報告期末後一年至兩年內償還，並設有按要求償還條款的賬面值為13,000,000港元的銀行定期貸款，已根據香港詮釋第5號財務報表呈報一借款人對載有按要求償還條款之有期貸款之分類，被分類為於二零二四年九月三十日的流動負債。

## 15. 銀行貸款(續)

(f) 根據貸款協議所載之計劃還款日期，有關銀行貸款的應還款額如下：

	未經審核 二零二四年 九月三十日 千港元	經審核 二零二四年 三月三十一日 千港元
按要求或一年內	10,404	10,075
一年後但不超過兩年	16,960	38,960
兩年後但不超過五年	65,000	69,000
	<b>92,364</b>	<b>118,035</b>
載有按要求償還條款之一年期後 償還之銀行貸款之賬面值 (列示於流動負債項下)(附註e)	<b>10,960</b>	<b>34,960</b>

## 16. 股本

	未經審核		經審核	
	二零二四年九月三十日		二零二四年三月三十一日	
	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	<b>3,000,000,000</b>	<b>60,000</b>	3,000,000,000	60,000
已發行及繳足：				
每股面值0.02港元之普通股	<b>1,966,387,866</b>	<b>39,328</b>	1,966,387,866	39,328

## 17. 關聯方交易

於二零二四年九月三十日，董事認為，本公司之最終控股公司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) 應付一名關聯方款項為無抵押、計息及須按要求償還。該關聯方由附屬公司的一名董事實益擁有。
- (b) 應付附屬公司一名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

董事會議決不宣派截至二零二四年九月三十日止六個月之中期股息(二零二三年：無)。

## 管理層討論及分析

### 市場及業務回顧

本集團業務主要包括經營香港新界青衣一間設有800間客房的酒店(名為永倫800酒店,「該酒店」),以及通過其非全資附屬公司從事建材貿易及經營裝修建築項目。

去年二月起,香港在經歷三年嚴格疫情管控後重新向遊客全面開放,中國大陸遊客大致恢復訪港。吸引旅客訪港成為香港當局的主要政策目標。於二月的財政預算案演辭中,政府宣佈撥款11億港元推動舉辦「盛事」,每月舉辦煙火及無人機表演,並與名人合作推廣香港。

根據香港旅遊發展局公佈的資料,二零二四年上半年訪港旅客總人次約為2,100萬人次,按年上升64%,其中1,610萬旅客來自中國大陸,較二零二三年上升約60%。人次上升是得益於個人遊計劃擴展至青島、西安、太原、呼和浩特、哈爾濱、拉薩、蘭州、西寧、銀川及烏魯木齊等省會。

過夜遊客佔訪港旅客總人次的50%,而來自傳統長途、短途及其他新市場的遊客人數亦較前一年顯著增加。截至九月止期間,香港所有不同類別受訪酒店的平均酒店客房入住率由二零二三年的78.0%上升至二零二四年的81.0%。於報告期內,該酒店的入住率為97.46%,高於平均水平。



於回顧期間，我們從事建材供應及安裝的附屬公司永倫灝祥有限公司（「該附屬公司」）錄得分部虧損9,646,000港元。有關虧損可歸因於各種不同因素。主因之一為近期樓價疲軟，房地產發展商無意推出落成新單位以供銷售，導致建築業發展勢頭放緩。除此之外，該附屬公司採取嚴格的成本控制計劃，並大幅減省人手，因而抑制及削弱了其整體業績。

## 前景

於二零二四年第二季度，香港經濟繼續錄得溫和增長，實質本地生產總值按年增長3.3%，而第一季度則按年增長2.8%，符合港府對二零二四年實質增長2.5%至3.5%的預測。

儘管即日往返遊客人數上升且消費模式變得謹慎，對旅遊業構成新挑戰，惟本集團將繼續把握香港旅遊業全面復甦的機遇，同時亦會持續嚴格控制成本並審慎進行業務發展計劃，以應對經濟難關。

本集團將尋求機會擴大其業務範疇，使本集團的業務提升至新台階。

除此之外，其亦將透過積極監察市況，盡力提升持份者的利益。

## 財務回顧

### 收益

截至二零二四年九月三十日止六個月期間，本集團的收益約為58,100,000港元(二零二三年：84,500,000港元)，較去年同期大幅下跌31%。本集團有兩個可報告分部，酒店營運產生的分部收益約為43,800,000港元(二零二三年：37,300,000港元)，較去年同期增加17%，乃由於房價及入住率提升。就建材貿易及裝修建築營運可報告分部而言，期內的分部收益約為14,300,000港元(二零二三年：47,200,000港元)，較去年同期下跌70%，原因為建材貿易及裝修建築營運業務表現欠佳。

### 毛利及毛利率

本集團截至二零二四年九月三十日止六個月期間的毛利約為27,500,000港元(二零二三年：34,500,000港元)，包括酒店營運的毛利約26,500,000港元(二零二三年：22,600,000港元)以及建材貿易及裝修建築項目的毛利約1,000,000港元(二零二三年：11,900,000港元)。

本集團截至二零二四年九月三十日止六個月期間的毛利率為47.4%(二零二三年：40.9%)。酒店營運的毛利率為60.6%(二零二三年：60.6%)，建材貿易及裝修建築營運的毛利率為6.8%(二零二三年：25.2%)。

## 其他收入

其他收入主要包括銀行利息收入總額500,000港元，而去年同期的其他收入則主要包括建材貿易及裝修建築業務相關之保險索償約1,100,000港元。

## 行政及其他營運開支

本集團截至二零二四年九月三十日止六個月期間的行政及其他營運開支約為17,400,000港元(二零二三年：16,300,000港元)，主要包括酒店營運開支約10,500,000港元(二零二三年：10,100,000港元)及建材貿易及裝修建築營運開支約5,200,000港元(二零二三年：5,700,000港元)。

## 銷售及分銷開支

本集團截至二零二四年九月三十日止六個月期間的銷售及分銷開支約為2,400,000港元(二零二三年：2,900,000港元)，全部由建材貿易及裝修建築營運產生。

## 金融資產減值虧損撥備

本集團截至二零二四年九月三十日止六個月期間的金融資產減值虧損撥備約為400,000港元(二零二三年：6,500,000港元)，全部與建材貿易及裝修建築營運相關。

## 本年度虧損

本集團截至二零二四年九月三十日止六個月期間的除所得稅後虧損約為9,900,000港元(二零二三年：9,600,000港元)。回顧期間虧損主要由於建材貿易及裝修建築營運表現欠佳。

### 流動資金、財務資源及資本架構

於回顧期間，本集團之現金流量主要透過酒店營運及銀行借貸產生。本集團於二零二四年九月三十日之借貸總額(包括銀行貸款及應付附屬公司董事一名關聯方款項)約為100,900,000港元，相較二零二四年三月三十一日約128,600,000港元輕微減少。

於二零二四年九月三十日，現金及銀行結餘約為31,500,000港元，而於二零二四年三月三十一日之現金及銀行結餘則約為42,600,000港元。本集團於二零二四年九月三十日之資產淨值約為368,900,000港元，較二零二四年三月三十一日之約378,800,000港元有所減少。

本集團於二零二四年九月三十日之資產負債比率(以借貸總額相對權益總額之百分比形式表示)約為27.4%，而於二零二四年三月三十一日則約為33.9%。本集團之淨資產負債比率(以借貸淨額(即借貸總額減現金及銀行結餘)相對權益總額之百分比表示)約為18.8%，而於二零二四年三月三十一日則約為22.7%。

在本集團於二零二四年九月三十日之銀行借貸中，約10,400,000港元於一年內或按要求到期及約82,000,000港元將於一年後到期償還。銀行定期貸款以港元計值、按浮動利率計息，且以酒店物業及商業物業、本公司及本公司董事控制之一間關聯公司提供之企業擔保以及本公司一名董事提供之個人擔保作為抵押。貿易融資貸款以港元計值、按浮動利率計息，且以現金存款、本公司所提供最高為貸款結餘51%的企業擔保及本公司一名董事提供之個人擔保作為抵押。

本集團於二零二四年九月三十日之權益總額約為368,900,000港元，而於二零二四年三月三十一日約為378,800,000港元。於二零二四年九月三十日，本公司擁有人應佔權益總額約為372,300,000港元，而於二零二四年三月三十一日則約為382,200,000港元。權益減少乃主要由於年內錄得虧損所致。

### 庫務政策

本集團之營運資金一般來自內部資源及信貸融資。銀行存款以港元計值。

### 重大收購事項及出售事項

期內，本公司並無對附屬公司、聯營公司及合營企業作出重大投資、重大收購或出售。

### 所持重大投資

於二零二四年九月三十日，本集團並無持有任何重大投資。

### 僱員資料及薪酬政策

於二零二四年九月三十日，本集團僱員共127名(二零二四年三月三十一日：157名)。薪酬方案一般參考市場條款，視乎個別僱員資歷釐定。董事薪酬則計及可資比較之市場數據而決定。本公司的董事(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，對象包括本集團全體合資格僱員。

### 資產抵押

於二零二四年九月三十日，賬面淨值約438,000,000港元之酒店物業及商業物業已就金額約87,800,000港元之銀行借貸予以抵押。

### 或有負債

於批准該等綜合財務報表日期，本公司已就向其附屬公司授出之銀行融資向一家銀行提供總額約145,700,000港元(二零二四年三月三十一日：145,700,000港元)之金融擔保。於二零二四年九月三十日，該等附屬公司已動用約77,314,000港元(二零二四年三月三十一日：78,094,000港元)。本公司董事認為，有關債務將不會令帶來經濟利益之資源外流。

本公司並無就該等擔保確認任何遞延收入，原因為公平值並不重大且其交易價格為零。本公司並無於其二零二四年九月三十日之財務報表內確認任何撥備，原因是董事認為擔保持有人因拖欠還款而向本公司作出催繳要求之可能性極低。

### 資本承擔

於二零二四年九月三十日，本集團概無用於收購物業、廠房及設備之已訂約但尚未撥備之承擔(二零二四年三月三十一日：無)。

### 外匯風險

由於本集團於香港經營兩個分部業務，所有收益均以港元結算。本集團以美元及歐元向部分建材貿易及裝修建築業務供應商付款。本集團面臨若干外幣匯兌風險，但預計未來貨幣波動不會造成重大營運困難。

於二零二四年九月三十日，本集團所有銀行借貸均以港元計值，現金及銀行結餘亦以港元計值。於本公佈日期，本集團並無實施任何外幣及利率對沖政策。本集團將密切監察外匯匯率變動以管理貨幣風險，並根據需要評估採取必要措施。

## 重大投資或資本資產之未來計劃

於本公佈日期，本集團並無重大投資或資本資產之任何計劃。

## 董事於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零二四年九月三十日，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條之規定本公司須保存之登記冊所記錄或根據上市規則附錄C3（前稱附錄十）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	於二零二三年 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	於二零二四年 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，於二零二四年九月三十日，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二零二四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

於二零二四年九月三十日，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條規定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	於二零二四年 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，於二零二四年九月三十日，主要股東或其他人士(本公司董事除外)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。

## 企業管治常規守則

本公司董事認為，本公司於回顧期內一直遵守上市規則附錄C1（前稱附錄十四）所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之所有適用守則條文，惟以下偏離企業管治守則之情況除外：

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，儘管該項架構偏離守則第C.2.1條，但基於倫耀基先生作為董事總經理已就本集團日常業務營運行使充分授權，而作為董事會主席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。

## 上市規則第13.51B條相關之董事資料變動

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二零二四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證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零二四年九月三十日止六個月概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 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C3(前稱附錄十)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整個期間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

於二零二四年十一月十三日，王婉芬女士獲委任為本公司執行董事及執行委員會成員。

## 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，本公司已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，二零二四年十一月二十日