

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)

截至二零二五年九月三十日止六個月 中期業績公佈

財務摘要

	未經審核		
	截至九月三十日止六個月		
	二零二五年	二零二四年	變動
	千港元	千港元	%
	(經重列附註)		
持續經營業務			
收益	25,079	14,298	75%
毛利	8,592	974	782%
期內溢利／(虧損)	<u>3,323</u>	<u>(13,551)</u>	125%
期內本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	<u>381,746</u>	<u>(9,827)</u>	3,985%
每股基本及攤薄盈利／(虧損)			
(港仙)	<u>19.41</u>	<u>(0.50)</u>	3,985%

附註：上一期間的財務資料經重列以排除已終止經營業務。

* 僅供識別

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」)截至二零二五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。本集團截至二零二五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

截至二零二五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 二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收益	6	25,079	14,298
直接成本		(16,487)	(13,324)
毛利		8,592	974
其他收益	6	2,976	397
行政及其他營運開支		(5,127)	(6,924)
銷售及分銷開支		(1,622)	(2,398)
折舊		(1,501)	(3,835)
貿易應收款項及應收保留金以及合約資產 減值虧損撥備撥回／(撥備)淨額		56	(397)
融資成本	7	(51)	(1,368)
持續經營業務的除所得稅前溢利／(虧損)	8	3,323	(13,551)
所得稅開支	9	—	—
持續經營業務的期內溢利／(虧損)		3,323	(13,551)
已終止經營業務			
已終止經營業務的期內溢利	18	378,347	3,649
期內溢利／(虧損)及全面收益／(開支)總額		381,670	(9,902)

未經審核
截至九月三十日止六個月
二零二五年 二零二四年
附註 千港元 千港元
(經重列)

應佔期內溢利／(虧損)及 全面收益／(開支)總額：		
本公司擁有人	381,746	(9,827)
非控股權益	(76)	(75)
	<u>381,670</u>	<u>(9,902)</u>
本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)：		
持續經營業務	3,399	(13,476)
已終止經營業務	378,347	3,649
	<u>381,746</u>	<u>(9,827)</u>
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損) －基本及攤薄(港仙)	10	
期內溢利／(虧損)	<u>19.41</u>	<u>(0.50)</u>
持續經營業務的溢利／(虧損)	<u>0.17</u>	<u>(0.69)</u>
已終止經營業務的溢利	<u>19.24</u>	<u>0.19</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二五年九月三十日

	附註	未經審核 二零二五年 九月三十日 千港元	經審核 二零二五年 三月三十一日 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	104	135
投資物業		55,014	56,017
使用權資產	12	257	724
		55,375	56,876
流動資產			
存貨		1,532	4,691
貿易及其他應收款項	13	11,684	94,964
合約資產		5,487	4,703
已抵押銀行存款		–	4,859
現金及銀行結餘		229,906	35,446
		248,609	144,663
持作出售的資產	18	–	345,379
		248,609	490,042
流動負債			
貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用	14	3,774	95,202
銀行貸款	15	–	17,948
合約負債		6,879	3,342
租賃負債		272	755
應付附屬公司一名非控股股東款項	17	6,414	6,414
流動稅項負債		30,974	974
		48,313	124,635
流動資產淨值		200,296	365,407
資產總值減流動負債		255,671	422,283

		未經審核 二零二五年 九月三十日 千港元	經審核 二零二五年 三月三十一日 千港元
	附註		
非流動負債			
銀行貸款	15	–	69,000
長期服務金撥備	14	32	34
遞延稅項負債		–	5,381
		<u>32</u>	<u>74,415</u>
資產淨值		<u>255,639</u>	<u>347,868</u>
權益			
股本	16	39,328	39,328
儲備		<u>219,930</u>	<u>312,083</u>
本公司擁有人應佔權益		259,258	351,411
非控股權益		<u>(3,619)</u>	<u>(3,543)</u>
權益總額		<u>255,639</u>	<u>347,868</u>

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曾位於新界青衣青衣路1號藍澄灣酒店第二座永倫800酒店七樓。自二零二五年三月十三日起，其香港主要營業地點變更為香港中環夏慤道12號美國銀行中心13樓1303室。

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事供應傢俱及建材以及提供設計及裝修建築服務。本集團亦曾於香港經營一間酒店，但於本期間已終止(附註18)。

截至二零二五年九月三十日，本公司由Winland Wealth (BVI) Limited擁有約67.47%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

本集團於截至二零二五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。該等未經審核簡明綜合中期財務報表於二零二五年十一月十九日獲授權刊發。

未經審核簡明中期財務報表已根據二零二五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會計準則除外。有關會計政策任何變動之詳情載於附註3。

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二零二五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會計準則編製整套財務報表所需之所有資料，並應與二零二五年綜合財務報表一併閱覽。

3. 主要會計政策

本集團已於其未經審核簡明中期財務報表應用與其二零二五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二零二五年四月一日開始之期間生效：

- 缺乏可兌換性(香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號之修訂)；

缺乏可兌換性(香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號之修訂)

該等修訂要求實體採用一致方法來評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，倘不可兌換，則應釐定所使用之匯率及需提供之披露。

該等修訂對本集團之未經審核簡明中期財務報表並無影響。

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之重大判斷及估計不確定性之主要來源與二零二五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。

截至二零二五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之營運：

- 酒店營運(已終止經營業務)－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)
- 傢俱及建材貿易以及裝修建築服務(持續經營業務)－供應傢俱及建材以及提供設計及裝修建築服務

分部收益及業績如下：

	已終止經營業務－ 酒店營運		持續經營業務－ 傢俱及建材貿易以及 裝修建築服務		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	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
外部收益	-	43,772	25,079	14,298	25,079	58,070
除所得稅前						
分部溢利／(虧損)	402,966	3,649	4,713	(9,646)	407,679	(5,997)
利息收入	-	104	51	50	51	154
利息開支	(25)	(2,295)	(16)	(432)	(41)	(2,727)
物業、廠房及設備折舊	-	(10,032)	(31)	(410)	(31)	(10,442)
使用權資產折舊	-	-	(467)	(1,873)	(467)	(1,873)
貿易應收款項及應收 保留金以及合約資產 減值虧損撥備撥回／ (撥備)淨額	-	-	56	(397)	56	(397)
出售物業、廠房及設備 收益／(虧損)	402,599	-	-	(299)	402,599	(299)
所得稅開支	(24,619)	-	-	-	(24,619)	-
添置非流動資產	-	233	-	-	-	233
	未經審核 二零二五年 九月三十日 千港元	經審核 二零二五年 三月三十一日 千港元	未經審核 二零二五年 九月三十日 千港元	經審核 二零二五年 三月三十一日 千港元	未經審核 二零二五年 九月三十日 千港元	經審核 二零二五年 三月三十一日 千港元
可報告分部資產	-	448,642	20,356	31,693	20,356	480,335
可報告分部負債	-	(176,230)	(11,664)	(12,507)	(11,664)	(188,737)

可報告分部損益、資產及負債對賬如下：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
可報告分部除所得稅前溢利／(虧損)	407,679	(5,997)
減：已終止經營業務的除所得稅前溢利	(402,966)	(3,649)
投資物業折舊	(1,003)	(1,552)
其他行政及其他營運開支	(3,285)	(1,766)
其他融資成本	(27)	(920)
其他收入	2,925	333
	<u>3,323</u>	<u>(13,551)</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	<u>3,323</u>	<u>(13,551)</u>
	未經審核 二零二五年 九月三十日 千港元	經審核 二零二五年 三月三十一日 千港元
可報告分部資產	20,356	480,335
未分配企業資產		
－投資物業	55,014	56,017
－其他應收款項	942	209
－若干現金及現金等值項目	227,672	10,357
	<u>227,672</u>	<u>10,357</u>
綜合資產總值	<u>303,984</u>	<u>546,918</u>
可報告分部負債	(11,664)	(188,737)
應付一名非控股股東款項	(6,414)	(6,414)
未分配其他應付款項及應計費用	(30,267)	(3,899)
	<u>(30,267)</u>	<u>(3,899)</u>
綜合負債總額	<u>(48,345)</u>	<u>(199,050)</u>

(b) 地域分部資料

截至二零二五年及二零二四年九月三十日止六個月，本集團的業務及非流動資產位於香港，其所有收益均來自香港。

(c) 主要客戶資料

來自佔本集團收益總額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	
		二零二五年	二零二四年
		千港元	千港元
		(經重列)	
已終止經營業務－酒店營運			
客戶B		—	20,302
客戶C		—	6,581
		<hr/>	<hr/>
持續經營業務－傢俱及建材貿易以及裝修建築服務			
客戶A		20,166	附註
		<hr/>	<hr/>

附註：該客戶於截至二零二四年九月三十日止六個月對本集團收益總額的貢獻少於10%。

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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
	(經重列)	
持續經營業務		
傢俱及建材貿易以及裝修建築服務		
—傢俱及建材貿易	2,469	6,158
—裝修建築服務	22,610	8,140
收益總額	25,079	14,298
確認收益時間		
—隨時間	22,610	8,140
—於某一時點	2,469	6,158
收益總額	25,079	14,298
持續經營業務		
其他收入		
銀行利息收入	2,937	384
雜項收入	39	13
	2,976	397

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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
		(經重列)
持續經營業務		
銀行貸款利息	—	902
貿易融資貸款利息	—	40
應付附屬公司董事一名關聯方款項的利息	—	336
租賃負債利息	16	56
銀行費用	35	34
	<u>51</u>	<u>1,368</u>

8. 除所得稅前溢利／(虧損)

除所得稅前溢利／(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	
	二零二五年	二零二四年
	千港元	千港元
		(經重列)
持續經營業務		
銷售貨品及提供服務之成本	16,487	13,324
物業、廠房及設備折舊	31	410
投資物業折舊	1,003	1,552
使用權資產折舊	467	1,873
貿易應收款項及應收保留金以及合約資產減值撥備撥回／(撥備)淨額	(56)	397
出售物業、廠房及設備虧損	—	299
員工成本	5,343	9,386

9. 所得稅開支

截至二零二五年及二零二四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。

由於本集團期內估計應課稅溢利已被過往年度結轉之未扣稅項虧損全數抵銷，故並無就香港利得稅計提撥備。

10. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利／(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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元 (經重列)
本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)		
—持續經營業務	3,399	(13,476)
—已終止經營業務	378,347	3,649
	<u>381,746</u>	<u>(9,827)</u>
股份數目		
每股基本盈利／(虧損)所依據之普通股加權平均股數 (千股)	<u>1,966,388</u>	<u>1,966,388</u>

由於截至二零二五年及二零二四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盈利／(虧損)。

11. 中期股息

於二零二五年四月二日，如附註18所詳述出售酒店物業及傢俱後，董事會向股東宣派本公司已發行股本中每股普通股0.06港元之非常重大出售事項特別股息，有關建議已於二零二五年三月二十五日舉行之本公司股東特別大會上獲通過，並於二零二五年四月二十九日派付。

於二零二五年五月九日，本集團宣派本公司已發行股本中每股普通股0.181港元之特別中期股息，並於二零二五年五月三十日派付。

董事會不建議派付截至二零二五年九月三十日止六個月之任何其他中期股息(二零二四年：無)。

12. 物業、廠房及設備以及使用權資產

截至二零二五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(二零二四年：零港元)。於截至二零二五年九月三十日止六個月，添置物業、廠房及設備以及使用權資產分別為零港元(二零二四年：233,000港元)及零港元(二零二四年：零港元)。

期內，物業、廠房及設備約零港元(二零二四年：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 二零二五年 九月三十日 千港元	經審核 二零二五年 三月三十一日 千港元
貿易應收款項	813	334
減：減值虧損撥備	(74)	(136)
	<u>739</u>	<u>198</u>
應收保留金	6,621	7,880
減：減值虧損撥備	(210)	(246)
	<u>6,411</u>	<u>7,634</u>
按金	878	1,477
應收按金	–	76,500
預付款項	3,320	9,054
其他應收款項	336	101
	<u>4,534</u>	<u>87,132</u>
	<u>11,684</u>	<u>94,964</u>

就建築業務而言，本集團給予其貿易客戶之信貸期最多為2個月(二零二五年三月三十一日：2個月)。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)之賬齡分析如下：

	未經審核 二零二五年 九月三十日 千港元	經審核 二零二五年 三月三十一日 千港元
30日內	499	45
超過30日但少於60日	250	–
超過60日但少於90日	57	–
超過90日	7	289
	<u>813</u>	<u>334</u>
減：減值虧損撥備	(74)	(136)
	<u>739</u>	<u>198</u>

14. 貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用

	未經審核 二零二五年 九月三十日 千港元	經審核 二零二五年 三月三十一日 千港元
流動部分：		
貿易應付款項(附註a)	2,943	3,555
應計員工成本	87	3,778
應計費用(附註b)	162	3,872
長期服務金撥備	64	3,538
出售持作出售資產已收按金(附註c)	–	76,500
其他已收按金(附註d)	–	2,330
其他應付款項(附註e)	518	1,629
	3,774	95,202
非流動部分：		
長期服務金撥備	32	34
	3,806	95,236

(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 二零二五年 九月三十日 千港元	經審核 二零二五年 三月三十一日 千港元
一個月內	241	858
超過一個月但兩個月內	5	–
超過三個月	2,697	2,697
	2,943	3,555

- (b) 應計費用指尚未支付的審計費用零港元(二零二五年三月三十一日：1,200,000港元)及出售酒店物業及傢俱的交易成本零港元(二零二五年三月三十一日：2,300,000港元)。
- (c) 出售持作出售資產所收取按金佔出售酒店物業及傢俱總代價的10%。
- (d) 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，按金已於二零二五年九月三十日止六個月期間全數退還予合約代理。
- (e) 其他應付款項主要指就酒店住宿的應付稅項零港元(二零二五年三月三十一日：474,000港元)及建築服務的應付銷售佣金113,000港元(二零二五年三月三十一日：204,000港元)。

本公司董事認為，貿易及其他應付款項、已收按金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 二零二五年 九月三十日 千港元	經審核 二零二五年 三月三十一日 千港元
有抵押：		
銀行定期貸款(附註a及b)	-	84,318
信用證(附註c)	-	2,630
	<u>-</u>	<u>86,948</u>
流動部分(附註d)	-	17,948
非流動部分(附註d)	-	69,000
	<u>-</u>	<u>86,948</u>

- (a) 於二零二五年三月三十一日，銀行定期貸款11,000,000港元及73,000,000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(「HIBOR」)計息。銀行定期貸款之實際利率為每年5.66厘及每年5.96厘。
- (b) 於二零二五年三月三十一日，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) 於二零二五年三月三十一日，信用證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) 根據貸款協議所載之計劃還款日期，有關銀行貸款之應還款額如下：

	未經審核 二零二五年 九月三十日 千港元	經審核 二零二五年 三月三十一日 千港元
一年內	-	17,948
一年後但不超過兩年	-	8,000
兩年後但不超過五年	-	61,000
	<u>-</u>	<u>86,948</u>

如附註18所詳述完成出售酒店物業及傢俱後，於二零二五年三月三十一日之銀行定期貸款11,000,000港元及73,000,000港元已分別於二零二五年四月十日及二零二五年四月二日悉數償還。

16. 股本

	未經審核		經審核	
	二零二五年九月三十日		二零二五年三月三十一日	
	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	<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：				
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>

所有已發行股份在各方面享有同等權利，包括股息、投票及資本相關之所有權利。

17. 關聯方交易

於二零二五年九月三十日，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。

- 應付附屬公司一名非控股股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

18. 已終止經營業務

於二零二五年二月七日，本集團(作為賣方)與獨立第三方(作為買方)訂立買賣協議，據此，本集團有條件同意出售而買方有條件同意購買本集團酒店物業之酒店物業及傢俱，代價為765,000,000港元，其中76,500,000港元應於簽署買賣協議後10個營業日內作為按金及部分款項向本集團之律師(作為託管代理人)支付，直至完成為止，而餘下688,500,000港元應於完成日期支付。出售事項已於二零二五年四月二日完成，代價已於該日悉數收取。

於二零二五年三月三十一日，酒店物業及傢俱按其現況可供即時出售，而預期出售將於報告日期起計十二個月內完成，因此已重新分類為持作出售資產。此外，附註5披露之酒店營運為一項獨立主要業務，已於二零二五年四月二日終止經營，因此分類為已終止經營業務。

於二零二五年四月一日至二零二五年四月二日期間及截至二零二四年九月三十日止六個月之酒店營運業績如下：

	二零二五年 四月一日至 四月二日期間 千港元	截至 二零二四年 九月三十日 止六個月 千港元
收益	-	43,772
其他收入	744	104
出售物業、廠房及設備之收益	402,599	-
開支	(228)	(37,739)
融資成本	(149)	(2,488)
除所得稅前溢利	402,966	3,649
所得稅開支	(24,619)	-
期內溢利	378,347	3,649

已終止經營業務之現金流量：

	未經審核 截至九月三十日止 六個月	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
經營活動之淨現金(流出)／流入	(5,752)	30,904
投資活動之淨現金流入	747,978	88
融資活動之淨現金流出	(83,939)	(24,000)
現金及現金等值項目增加淨額	658,287	6,992

於二零二五年三月三十一日，下列與已終止經營業務有關之資產已分類為持作出售資產：

	千港元
物業、廠房及設備	
—酒店物業	338,847
—傢俱	6,532
	345,379

中期股息

董事會議決不就截至二零二五年九月三十日止六個月宣派中期股息(二零二四年：無)。

截至二零二五年九月三十日止六個月，董事會宣派下列股息：

- 向股東宣派本公司已發行股本中每股普通股0.06港元之非常重大出售事項(「非常重大出售事項」)特別股息，有關建議已於本公司在二零二五年三月二十五日舉行的股東特別大會上通過，且該非常重大出售事項特別股息已於二零二五年四月二十九日派付。
- 於二零二五年五月九日宣派及二零二五年五月三十日派付本公司已發行股本中每股普通股0.181港元的特別中期股息。

管理層討論及分析

市場回顧

在本集團於今年四月出售旗下營運近廿載之主要業務永倫800酒店後，本集團現時之主要業務為通過其全資附屬公司永倫灝祥有限公司(「永倫灝祥」)從事傢俱及建材貿易以及經營裝修建築項目。

從全球來看，儘管面對中美貿易緊張局勢，本集團業務於二零二五年上半年仍展現頑強韌性，堅持不懈。中國大陸之國內生產總值同比增長5.3%，主要歸功於工業產出、出口以及基礎設施及製造業投資。然而，內需仍然不振。房地產行業仍持續低迷。儘管如此，人工智能、大數據及電子商務正重塑消費市場，為本集團之傢俱及建材貿易以及裝修建築業務帶來挑戰與機遇。

作為大中華區之一員，香港之實質本地生產總值於二零二五年首季及第二季分別增長3.0%及3.1%。面對全球經濟增長可能放緩及外圍環境不明朗因素增加，香港特區政府仍然堅定投資基礎設施、公營房屋及發展項目(尤其是北部都會區)，預期會在中長期為本集團帶來源源不斷之建築工程商機。

在這兩個市場上，就競爭格局及市場情緒疲弱而言，建築及房地產行業正面臨多項挑戰。香港建造業正經歷主要承包商市場整合，不少企業面臨利潤萎縮、高利率與流動資金緊絀等重大財務及營運壓力。市場競爭熾烈、過去十二個月利率高企及建材價格波動，對香港建造業直接帶來最嚴峻之挑戰。

即使面對逆境，我們從事傢俱及建材貿易以及裝修建築服務業務之主要附屬公司永倫灝祥之毛利及毛利率分別錄得顯著增長。

儘管如此，此令人欣喜之表現反映永倫灝祥過往營運之項目最終階段收入。管理層對未來前景仍持審慎態度，並將積極尋求潛在投資機會及拓展收益來源，以期提升股東回報。

業務回顧

1. 酒店營運(已終止經營業務)

截至本年度三月底，本集團經營永倫800酒店，該酒店位於香港新界青衣，設有800間客房。

為實現股東利益，本集團最終決定於二零二五年二月訂立非常重大出售事項，以765,000,000港元之代價終止酒店營運業務。

誠如上文所述且考慮到(其中包括)當前全球經濟、政治、傳染病、風險及成本控制管理以及本集團之未來發展戰略，董事會決定以代價765,000,000港元將酒店出售予獨立第三方，並終止經營該業務分部，有關出售事項已於二零二五年四月二日完成。董事認為，出售事項對本集團之財務狀況並無重大負面影響，而出售事項之代價由雙方按正常商業條款經公平磋商後達致，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。董事於作出決定時亦考慮到多項因素，特別是附屬公司之當前財務狀況及其業務前景。

2. 傢俱及建材貿易以及裝修建築服務(持續經營業務)

永倫灝祥的核心業務包括但不限於供應進口廚櫃、傢俱及燈飾，供應瓷磚、馬賽克、地毯及布料等各種建材；供應優質天然石材，並為裝修項目提供設計及建築服務。永倫灝祥的部分主要客戶包括香港領先的房地產發展商。

於二零二四年十二月六日，根據於二零二二年三月九日所訂立分兩批收購永倫灝祥全部股權之買賣協議(「買賣協議」)，因發生買賣協議條文所載終止事件而觸發強制出售，本公司透過其全資附屬公司永倫建材有限公司以總代價2.00港元收購永倫灝祥餘下49%股權連同相關股東貸款。因此，自二零二四年十二月起，永倫灝祥成為本集團之全資附屬公司。

本集團於回顧期內自傢俱及建材貿易以及裝修建築服務產生收益約25,000,000港元。

前景

於二零二五年，美國總統特朗普掀起之貿易戰繼續困擾全球經濟。當前人工智能、加密貨幣與穩定幣成為商界熱議話題，管理層將密切留意任何有利本集團未來發展之機遇。

房地產市場整體放緩影響高端產品需求，加上營運成本持續攀升，建材供應及裝修建築服務業務繼續面臨嚴峻挑戰。管理層將定期檢討與監察，以確保業務維持穩健，並審時度勢調整業務組合。

儘管建材貿易的長期前景未明，董事仍保持靈活性和因時制宜，以應對不斷變化的環境，並隨時準備調整業務模式，探索新市場並滿足不斷轉變的客戶需求，從而使本集團業務更上一層樓。

財務回顧

截至二零二五年九月三十日止六個月期間，本集團來自持續經營業務(不包括酒店營運)之收益超越去年同期表現。收益由截至二零二四年九月三十日止六個月期間約14,300,000港元增加至截至二零二五年九月三十日止六個月期間約25,100,000港元，較去年同期大幅增加75%。

有關增加由於裝修建築服務進入項目最後階段所致。此外，本集團持續致力實施嚴格之成本控制措施及策略性減省人手均帶來正面影響，從而提升整體表現及盈利能力。

毛利由截至二零二四年九月三十日止六個月期間約1,000,000港元增加至截至二零二五年九月三十日止六個月期間約8,600,000港元，而毛利率由7%上升至34%。截至二零二五年九月三十日止六個月期間，行政及其他經營開支約為5,100,000港元。有關毛利及毛利率增加是由於裝修建築服務進入項目最後階段所致。

銷售及分銷開支由截至二零二四年九月三十日止六個月期間約2,400,000港元減少至截至二零二五年九月三十日止六個月期間約1,600,000港元。全部款項由傢俱及建材貿易以及裝修建築服務產生。

因此，持續經營業務之除稅後溢利／(虧損)由截至二零二四年九月三十日止六個月期間虧損約13,600,000港元改善至截至二零二五年九月三十日止六個月期間溢利約3,300,000港元。轉虧為盈主要歸因於收益增加以及營運開支及折舊減少。

1. 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出售酒店以及傢俱及建材貿易以及裝修建築服務產生。本集團之借貸總額(包括銀行貸款)於二零二五年九月三十日為零港元，而於二零二五年三月三十一日則約為86,900,000港元。

於二零二五年九月三十日，現金及銀行結餘約為229,900,000港元，而二零二五年三月三十一日則約為35,400,000港元。本集團於二零二五年九月三十日之資產淨值約為255,600,000港元，較二零二五年三月三十一日之約347,900,000港元有所減少，主要由於向股東分派及償還銀行貸款所致。

本集團於二零二五年九月三十日之資產負債比率(以借貸總額相對本公司擁有人應佔權益總額之百分比表示)為0%，而於二零二五年三月三十一日則約為24.7%。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)相對本公司擁有人應佔權益總額之百分比表示)為0%，而於二零二五年三月三十一日則約為14.7%。

本集團於二零二五年九月三十日之權益總額約為255,600,000港元，而於二零二五年三月三十一日約為347,900,000港元。於二零二五年九月三十日，本公司擁有人應佔權益總額約為259,300,000港元，而於二零二五年三月三十一日則約為351,400,000港元。權益減少乃主要由於期內向股東分派所致。

2. 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。

3. 重大收購事項及出售事項

於二零二五年二月七日，本集團訂立非常重大出售事項買賣協議，據此，非常重大出售事項賣方有條件同意出售而非非常重大出售事項買方有條件同意購買非常重大出售事項物業，代價為非常重大出售事項代價。根據上市規則第14.06(5)條，出售事項構成本公司之非常重大交易。有關出售事項之進一步詳情於本公司日期為二零二五年二月七日之公佈披露。於二零二五年四月二日，出售事項已完成並悉數收取代價。

除上文所披露者外，本集團於截至二零二五年九月三十日止六個月期間並無對任何附屬公司、聯營公司及合營企業作出重大收購及出售。

4. 所持重大投資

於二零二五年九月三十日，本集團並無持有任何重大投資。

5. 僱員資料及薪酬政策

於二零二五年九月三十日，本集團僱員共21名(二零二五年三月三十一日：113名(包括87名已終止業務僱員))。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。

6. 資產抵押

於二零二五年九月三十日，本集團並無就銀行借貸作抵押之任何資產。

7. 金融擔保

於二零二五年九月三十日，本公司並無就其附屬公司獲授之銀行融資向銀行提供任何金融擔保(二零二五年三月三十一日：145,700,000港元)。於二零二五年九月三十日，該等附屬公司已動用零港元(二零二五年三月三十一日：74,665,000港元)。本公司董事認為，有關債務將不會導致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。本公司並無於本公司於二零二五年三月三十一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追討還款之可能性極低。

8. 資本承擔

於二零二五年九月三十日，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(二零二五年三月三十一日：零港元)。

9. 外匯風險

由於本集團的業務營運位於香港，所有收益均以港元結算。本集團以美元及歐元向部分傢俱及建材貿易以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。

10. 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。

報告期末後事項

於二零二五年十月二十二日，香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)已辭任本公司核數師，自二零二五年十月二十二日起生效。本公司亦已委任富睿瑪澤會計師事務所有限公司(「富睿瑪澤」)為本公司新任核數師，以填補立信德豪於二零二五年十月二十二日辭任後之臨時空缺，並就任至本公司下屆股東週年大會結束為止。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零二五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、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規守則

本公司之董事會一直致力維持高標準之企業管治。董事會相信，良好、穩固及合理之企業管治架構，將促進本集團以其股東之整體最佳利益經營業務。

本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)守則條文。截至二零二五年九月三十日止期間，本公司已遵守企業管治守則項下之守則條文，惟下列企業管治守則條文第C.2.1條除外：

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁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之守則條文第C.2.1條，倫耀基先生作為董事總經理時已就本集團日常業務營運行使充分授權，作為董事會主席時則負責董事會的有效運作。董事會及高級管理人員均自倫耀基先生的領導及經驗獲益。本公司已考慮董事會權力制衡之事宜，並相信本公司之架構(包括董事會具備高度獨立性、向管理層授權、由董事會及董事委員會進行監察)足以應對權力集中之潛在問題。全體董事為本公司帶來不同經驗及專業技能，彼等充分了解董事會會議上所提出之事項，且獲取足夠、完整及可靠之資料。此外，董事會之決定透過大多數表決通過。董事會相信，此架構有利於業務流程之有效管理及實施，並認為倫耀基先生為擔任該兩個職位之最佳人選，當前安排有利於本公司及其股東且符合整體利益。

本公司將繼續檢討及監察本身的企業管治常規，以確保符合企業管治守則。

於二零二五年七月三十日，陳達銘先生獲委任為本公司執行董事兼執行委員會成員。於同日，本公司亦已委任獨立非執行董事趙式浩先生及執行董事王婉芬女士加入本公司提名委員會。於本公佈日期，董事會由六名男性董事及一名女性董事組成。本公司已就董事會成員多元化遵守香港交易所上市規則第13.92條。

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嚴格程度不遜於上市規則附錄C3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。

審核委員會之審閱

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事謝焯全博士、劉樹勤先生及趙式浩先生組成。審核委員會已與本公司管理層審閱截至二零二五年九月三十日止期間之二零二五年中期業績，亦已討論本集團之審核、內部監控及財務申報事宜。

中期業績公佈及中期報告

本中期業績公佈登載於香港交易及結算所有限公司網頁www.hkexnews.hk及本公司網頁www.mexanhk.com「公佈」一欄。截至二零二五年九月三十日止期間之中期報告將於二零二五年十二月底前寄發予股東及於上述網頁登載。

承董事會命
茂盛控股有限公司
主席
倫耀基

香港，二零二五年十一月十九日

於本公佈日期，執行董事為倫耀基先生(主席)、吳家傑先生、王婉芬女士及陳達銘先生；而獨立非執行董事則為謝焯全博士、劉樹勤先生及趙式浩先生。