



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
2023/24

本中期報告的中、英文本已登載於本公司網站 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) 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

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

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

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」)截至二零二三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。本集團截至二零二三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

截至二零二三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 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	6	84,498	38,298
直接成本		(49,976)	(19,963)
毛利		34,522	18,335
其他收益	6	1,668	1,028
行政及其他營運開支		(16,270)	(15,314)
銷售及分銷開支		(2,853)	(261)
折舊		(14,753)	(13,996)
投資物業減值虧損		-	(8,805)
貿易應收款項減值虧損 (撥備)／撥回		(6,493)	10
融資成本	7	(3,797)	(714)
除所得稅前虧損	8	(7,976)	(19,717)
所得稅開支	9	(1,632)	(67)
期內虧損及全面收益總額		(9,608)	(19,784)
應佔虧損及全面收益總額：			
本公司擁有人		(9,493)	(19,710)
非控股權益		(115)	(74)
		(9,608)	(19,784)
本公司擁有人應佔每股虧損 —基本及攤薄(港仙)	10	(0.483)	(1.002)

簡明綜合財務狀況表

於二零二三年九月三十日

	附註	未經審核 二零二三年 九月三十日 千港元	經審核 二零二三年 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	377,510	388,271
投資物業		100,038	101,666
使用權資產	12	3,690	5,357
		481,238	495,294
流動資產			
存貨		6,849	1,373
貿易及其他應收款項	13	37,545	54,817
合約資產		2,766	660
已抵押銀行存款		6,600	-
現金及銀行結餘		49,882	50,212
		103,642	107,062
流動負債			
貿易及其他應付款項、已收按金 及應計費用	14	24,388	31,634
銀行借貸	15	47,291	38,406
合約負債		7,772	5,980
租賃負債		3,532	4,240
應付一名董事款項	17(a)	11,000	30,000
應付一名關聯方款項	17(b)	9,319	-
應付附屬公司一名非控股股東 款項	17(c)	6,414	6,414
應付稅項		698	394
		110,414	117,068

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二三年九月三十日

	附註	未經審核 二零二三年 九月三十日 千港元	經審核 二零二三年 三月三十一日 千港元
流動負債淨額		(6,772)	(10,006)
資產總值減流動負債		474,466	485,288
非流動負債			
銀行借貸	15	75,000	75,000
租賃負債		704	1,496
應付或然代價		3,322	5,072
遞延稅項負債		5,837	4,509
		84,863	86,077
資產淨值		389,603	399,211
權益			
股本	16	39,328	39,328
儲備		353,495	362,988
本公司擁有人應佔權益		392,823	402,316
非控股權益		(3,220)	(3,105)
權益總額		389,603	399,211

簡明綜合權益變動表

截至二零二三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
(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)

簡明綜合現金流量表

截至二零二三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 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
經營活動			
除所得稅前虧損		(7,976)	(19,717)
利息收入		(453)	-
銀行貸款利息開支		3,361	381
應付關聯方款項的利息開支		9	235
租賃負債利息開支		47	65
物業、廠房及設備折舊	8	10,953	10,216
使用權資產折舊	8	2,172	2,039
投資物業折舊	8	1,628	1,741
貿易應收款項減值虧損 撥備／(撥回)		6,493	(10)
投資物業減值虧損		-	8,805
出售物業、廠房及設備收益	8	(111)	(527)
應付或然代價公平值變動	8	(1,750)	-
<hr/>			
營運資金變動前之經營溢利		14,373	3,228
存貨增加		(5,476)	(439)
貿易及其他應收款項減少／(增加)		10,779	(25,186)
合約資產增加		(2,106)	(371)
其他應付款項、已收按金及 應計費用(減少)／增加		(7,246)	5,793
合約負債增加		1,792	5,464
<hr/>			
經營所得／(所用)之現金淨額		12,116	(11,511)
已付利息		(3,337)	(750)
<hr/>			
經營活動所得／(所用)之現金淨額		8,779	(12,261)

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二三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 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
投資活動		
已收利息	453	-
購買物業、廠房及設備	(231)	(4,093)
收購一間附屬公司	-	(2,494)
出售物業、廠房及設備所得款項	150	639
投資活動所得／(所用)之現金淨額	372	(5,948)
融資活動		
提取貿易融資貸款	8,861	-
償還銀行貸款	-	(76,665)
來自一名關聯方之墊款	9,310	-
來自一名董事之墊款	-	94,600
向一名董事還款	(19,000)	(400)
已付租賃租金的利息部分	(47)	(65)
已付租賃租金的資本部分	(2,005)	(1,711)
融資活動(所用)／所得之現金淨額	(2,881)	15,759
現金及現金等值項目增加／(減少)	6,270	(2,450)
期初現金及現金等值項目	50,212	21,382
期終現金及現金等值項目	56,482	18,932
現金及現金等值項目結餘分析		
現金及銀行結餘	56,482	18,932

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。

截至二零二三年九月三十日，本公司由Winland Wealth (BVI) Limited擁有約69.06%，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

本集團於截至二零二三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二零二三年十一月二十九日獲授權刊發。

未經審核簡明中期財務報表已根據二零二三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二零二三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，並應與二零二三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，儘管本集團於二零二三年九月三十日錄得流動負債淨額6,772,000港元(二零二三年三月三十一日：10,006,000港元(經審核))。

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，在本集團224,500,000港元銀行融資中，102,950,000港元尚未動用。銀行融資須受貸款與價值比率契諾規限，而本公司董事對本集團持續遵守契諾的能力作出評估，認為本集團於預測期內違反貸款契諾的可能性不大。
- (ii) 本集團將繼續擴展開發的建築服務及建材及傢俱貿易業務，以擴大本集團的收益及現金流來源。

2. 編製基準及持續經營假設(續)

採用持續經營基準是否有效取決於上述計劃及措施能否成功實施。然而，該等計劃及措施(包括成功達成目標入住率及上文第(ii)項所述的新開發業務產生充足現金流)的未來結果存在固有的不確定性。因此，有關該等情況的重大不確定性可能對本集團持續經營業務的能力構成重大疑問，故其可能無法於日常業務過程中變現其資產及償還其負債。

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反映。

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二零二三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。

(a) 自二零二三年四月一日起採納之新訂準則及修訂

以下修訂於本集團之目前會計期間首次生效：

- 香港會計準則第1號之修訂財務報表呈報及香港財務報告準則實務報告第2號作出重大性判斷(會計政策披露)；
- 香港會計準則第8號之修訂會計政策、會計估計更改及錯誤更正(會計估計之定義)；及
- 香港會計準則第12號之修訂所得稅(與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項)。

3. 主要會計政策(續)

(a) 自二零二三年四月一日起採納之新訂準則及修訂(續)

香港會計準則第1號之修訂財務報表呈報及香港財務報告準則實務報告第2號作出重大性判斷(會計政策披露)

於二零二一年三月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則實務報告第2號作出重大性判斷，為實體根據香港財務報告準則編製通用財務報表時如何作出重大性判斷提供非強制性指引。於二零二一年四月，香港會計師公會頒佈香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號之修訂，為實體滿足會計政策披露要求提供指引。該等修訂旨在以「重大會計政策資料」替代「主要會計政策」之披露要求，使會計政策披露內容更翔實。該等修訂亦對會計政策資料可能被視為重大並因此須予披露的情況提供指引。該等修訂對本集團中期簡明綜合財務報表並無影響，原因為其涉及整份財務報表之會計政策披露，而非中期簡明財務報表。預計該等修訂將適用於本集團年度綜合財務報表之會計政策披露。

3. 主要會計政策(續)

(a) 自二零二三年四月一日起採納之新訂準則及修訂(續)

香港會計準則第8號之修訂會計政策、會計估計更改及錯誤更正(會計估計之定義)

香港會計準則第8號之修訂加入會計估計之定義，闡明輸入數據或計量技術變動之影響屬於會計估計之變動，除非該等變動由更正前期錯誤所致。該等修訂闡明實體對會計估計變動、會計政策變動及前期錯誤之區分方式。該等修訂對本集團中期簡明綜合財務報表並無影響。

香港會計準則第12號之修訂所得稅(與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項)

於二零二一年六月，香港會計師公會頒佈香港會計準則第12號之修訂，其闡明初始確認豁免是否適用於同時確認資產及負債之若干交易(例如香港財務報告準則第16號範圍內之租賃)。修訂引入初始確認豁免之額外標準，據此，豁免不適用於交易時產生相等應課稅及可扣減暫時差額之資產或負債之初始確認。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)

(b) 香港會計師公會就香港取消強積金—長服金對沖機制的會計影響頒佈之新指引

於二零二二年六月，二零二二年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例(「修訂條例」)刊憲。修訂條例取消僱主使用其強制性公積金(「強積金」)項下強制性供款產生之累算權益抵銷遣散費(「遣散費」)及長期服務金(「長服金」)(「取消機制」)。隨後，香港特區政府宣佈，取消機制將於二零二五年五月一日(「過渡日期」)生效。

以下主要變動將自過渡日期起生效：

- 僱主強積金供款產生之累算權益不可用作抵銷過渡日期後受僱期間之長服金／遣散費。
- 過渡前的長服金／遣散費使用緊接過渡日期前最後一個月之薪金計算，而非使用僱傭終止日期之薪金。

3. 主要會計政策(續)

(b) 香港會計師公會就香港取消強積金－長服金對沖機制的會計影響頒佈之新指引(續)

鑒於抵銷僱主強積金供款及其長服金義務之會計處理複雜程度以及取消機制所產生的影響，香港會計師公會於二零二三年七月發佈「香港取消強積金－長服金對沖機制之會計影響」(「指引」)，為抵銷機制及取消機制之會計處理提供指引。香港會計師公會總結兩種可接受之會計處理方法：

- 方法1：就香港會計準則第19.93(a)26條而言，將僱員長服金福利之預計抵銷金額入賬為視作僱員供款。
- 方法2：將僱主強積金供款及抵銷機制入賬為長服金義務之融資機制。

於過往年度及本六個月中期期間，本集團已根據香港會計準則第19號僱員福利項下之界定福利計劃會計處理規定估計其長服金義務，而其於強積金計劃項下義務按界定供款計劃入賬。本集團的估計長服金義務會因其供款產生的累算強積金福利而減少。指引就僱主強積金供款與其長服金義務之間交替進行會計處理提供新資訊。根據本集團的評估，其將需更改其交替進行的會計政策，以符合指引。本集團管理團隊正收集資訊及評估上述兩種會計方法對財務報表之影響。於授權刊發該等中期財務報表時，管理團隊仍繼續收集資訊及評估影響。因此，本集團尚未就新會計政策及其對財務報表之影響作出結論。無論本集團新會計政策屬於方法1或方法2，均將按照香港會計準則第8號會計政策、會計估計更改及錯誤更正追溯應用新會計政策。本集團估計新會計政策將於報告期末前完成，而其對財務報表之影響將於本集團二零二四年年度財務報表反映。

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二零二三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。

截至二零二三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－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 二零二三年	二零二二年	截至九月三十日止六個月 二零二三年	二零二二年	截至九月三十日止六個月 二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
外部收益	37,309	20,889	47,189	17,409	84,498	38,298
分部除稅前虧損	(29)	(5,008)	(5,183)	(1,254)	(5,212)	(6,262)
利息收益	24	-	30	-	54	-
利息開支	(2,222)	(616)	(93)	(65)	(2,315)	(681)
物業、廠房及設備折舊	(10,045)	(9,317)	(909)	(898)	(10,954)	(10,215)
使用權資產折舊	-	-	(2,172)	(2,039)	(2,172)	(2,039)
貿易應收賬款減值虧損 (撥備)/撥回	-	10	(6,493)	-	(6,493)	10
所得稅開支	(1,261)	-	(304)	-	(1,565)	-
添置非流動資產	143	3,981	592	14,754	735	18,735
	未經審核	經審核	未經審核	經審核	未經審核	經審核
	二零二三年	二零二三年	二零二三年	二零二三年	二零二三年	二零二三年
	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	412,708	430,565	67,354	65,940	480,062	496,505
可報告分部負債	(129,163)	(127,402)	(54,153)	(56,943)	(183,316)	(184,345)

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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
可報告分部除稅前虧損	(5,212)	(6,262)
投資物業減值虧損	-	(8,805)
投資物業折舊	(1,628)	(1,740)
其他行政開支(包括利息開支)	(1,535)	(2,910)
其他收益(包括利息收益)	399	-
	<hr/>	<hr/>
除稅前虧損	(7,976)	(19,717)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	未經審核	經審核
	二零二三年	二零二三年
	九月三十日	三月三十一日
	千港元	千港元
可報告分部資產	480,062	496,505
未分配企業資產		
— 投資物業	100,038	101,666
— 其他應收款項	102	222
— 若干現金及現金等值項目	4,678	3,963
	<hr/>	<hr/>
綜合資產總值	584,880	602,356
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5. 分部報告(續)

(a) 經營分部資料(續)

	未經審核 二零二三年 九月三十日 千港元	經審核 二零二三年 三月三十一日 千港元
可報告分部負債	(183,316)	(184,345)
未分配企業負債		
— 應付一名非控股股東款項	(6,414)	(6,414)
— 應付賬款及應計款項	(4,672)	(11,578)
— 遞延稅項負債	(875)	(808)
	(195,277)	(203,145)
綜合負債總額	(195,277)	(203,145)

(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 截至九月三十日止 六個月 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	未經審核 二零二三年 九月三十日 千港元	經審核 二零二三年 三月三十一日 千港元
香港	84,462	37,437	481,238	495,294
澳門	36	861	-	-
	84,498	38,298	481,238	495,294

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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
客戶A	19,081	3,973
客戶B	17,315	-
客戶C	16,506	-
客戶D	9,895	-

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 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益		
香港酒店業務		
— 向訂約銷售代理的酒店房間銷售	29,108	-
— 向非訂約銷售代理及散客的酒店房間 銷售	6,386	17,518
— 餐飲收入	1,566	3,175
— 雜項銷售	131	24
— 洗衣服務收入	118	172
	37,309	20,889
建材貿易及裝修建築營運		
— 建材及傢俱貿易	36,204	5,052
— 裝修建築服務	10,985	12,357
	47,189	17,409
收益總額	84,498	38,298
主要地域市場		
— 香港	84,462	37,437
— 澳門	36	861
收益總額	84,498	38,298

6. 收益及其他收入(續)

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月 二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
確認收益時間		
— 隨時間	46,597	30,047
— 於某一時點	37,901	8,251
	<hr/>	<hr/>
收益總額	84,498	38,298
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
其他收入		
銀行利息收入	453	-
出售物業、廠房及設備收益	111	527
雜項收入	3	101
保險索償	1,101	-
政府補助	-	400
	<hr/>	<hr/>
	1,668	1,028
	<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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
銀行貸款利息	3,325	381
貿易融資貸款利息	36	-
應付關聯方款項的利息	9	235
租賃負債利息	47	65
銀行費用	380	33
	3,797	714

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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
銷售貨品及提供服務之成本	49,976	19,963
物業、廠房及設備折舊	10,953	10,216
使用權資產折舊	2,172	2,039
投資物業折舊	1,628	1,741
投資物業減值	-	8,805
出售物業、廠房及設備收益	(111)	(527)
應付或然代價公平值變動	(1,750)	-
員工成本(附註)	21,759	12,721

附註：截至二零二三年九月三十日止六個月，概無根據香港特區政府因應COVID-19大流行推出的抗疫支援計劃獲授一次性補貼(二零二二年：2,033,000港元)。於截至二零二二年九月三十日止六個月收取的金額計入員工成本。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

截至二零二三年及二零二二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	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
即期稅項－香港利得稅	304	–
遞延稅項	1,328	67
	<hr/>	<hr/>
	1,632	67
	<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 二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
虧損		
本公司擁有人應佔期內虧損	(9,493)	(19,710)
股份數目		
每股基本虧損所依據之普通股加權平均股數 (千股)	1,966,388	1,966,388

由於截至二零二三年及二零二二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

董事會不建議就截至二零二三年九月三十日止六個月派付任何中期股息(二零二二年：無)。

12. 物業、廠房及設備以及使用權資產

截至二零二三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(二零二二年：無)。於截至二零二三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約為231,000港元(二零二二年：9,465,000港元)及504,000港元(二零二二年：9,434,000港元)。

13. 貿易及其他應收款項

	未經審核 二零二三年 九月三十日 千港元	經審核 二零二三年 三月三十一日 千港元
貿易應收款項	38,158	41,789
減：減值虧損撥備	(11,222)	(5,031)
	26,936	36,758
應收保留金	2,478	2,082
減：減值虧損撥備	(145)	-
	2,333	2,082
按金、預付款項及其他應收款項	8,276	15,977
	37,545	54,817

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(二零二二年：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，本集團給予其客戶之信貸期為零至81天。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 二零二三年 九月三十日 千港元	經審核 二零二三年 三月三十一日 千港元
30日內	10,239	31,095
超過30日但少於60日	2,135	2,153
超過60日但少於90日	4,820	3,915
超過90日	20,964	4,626
	38,158	41,789
減：減值虧損撥備	(11,222)	(5,031)
	26,936	36,758

14. 貿易及其他應付款項、已收按金及應計費用

	未經審核 二零二三年 九月三十日 千港元	經審核 二零二三年 三月三十一日 千港元
貿易應付款項(附註a)	11,284	12,944
應計費用	4,735	9,614
已收按金(附註b)	6,642	6,110
其他應付款項(附註c)	1,727	2,966
	24,388	31,634

(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 二零二三年 九月三十日 千港元	經審核 二零二三年 三月三十一日 千港元
一個月內	10,171	12,900
超過一個月但兩個月內	1,113	44
	11,284	12,944

(b) 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。

(c) 其他應付款項主要指有關酒店日常營運的租賃物業裝修的應付款項237,000港元(二零二三年三月三十一日：698,000港元)及建築服務的應付銷售佣金361,000港元(二零二三年三月三十一日：647,000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. 銀行借貸

	未經審核 二零二三年 九月三十日 千港元	經審核 二零二三年 三月三十一日 千港元
有抵押：		
銀行定期貸款(附註a、b及c)	113,413	113,406
貿易融資貸款(附註d)	8,878	-
	122,291	113,406
流動部分(附註c及e)	47,291	38,406
非流動部分(附註c及e)	75,000	75,000
	122,291	113,406

- (a) 於二零二三年九月三十日，銀行定期貸款38,000,000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5.48厘及每年5.86厘。
- (b) 銀行定期貸款亦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) 於二零二三年九月三十日，賬面值38,000,000港元的銀行定期貸款根據貸款協議所載償還時間表須於報告期末後一年以上償還，並設有按要求償還條款，於二零二三年九月三十日，該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，被分類為流動負債。

15. 銀行借貸(續)

- (d) 貿易融資貸款以現金按金作為抵押，參考香港銀行同業拆息之浮動利率計息。貿易融資貸款亦以本公司一名董事提供之個人擔保作為抵押，而貿易融資貸款的51%以本公司提供之企業擔保作為抵押。
- (e) 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 二零二三年 九月三十日 千港元	經審核 二零二三年 三月三十一日 千港元
按要求或一年內	10,811	406
一年後但不超過兩年	5,520	2,000
兩年後但不超過五年	105,960	111,000
	122,291	113,406
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c)	38,000	38,000

16. 股本

	未經審核 二零二三年九月三十日		經審核 二零二三年三月三十一日	
	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	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

17. 關聯方交易

於二零二三年九月三十日，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。
- (c) 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。
- (d) 於期內，本集團概無重大關聯方交易。

18. 應付或然代價－按公平值計量的金融資產

應付或然代價的公平值分類為公平值層級第三級。釐定第三級金融工具的公平值計量使用的估值技術及重大不可觀察輸入數據以及關鍵可觀察輸入數據與公平值之間的關係載列如下。

有關第三級公平值計量的資料

於二零二三年九月三十日，應付或然代價的公平值使用溢利預測估計。估值技術採用介乎16%至50%的毛利率作為關鍵不可觀察輸入數據。於二零二三年九月三十日，公平值計量與毛利率呈正相關。在所有其他變量維持不變之情況下，據估計，毛利率上升／下降2%將導致本集團收入減少／增加約2,074,178港元。

基於重大不可觀察輸入數據(第三級)按公平值列賬的金融工具對賬如下：

	未經審核 二零二三年 九月三十日 千港元
於期初	5,072
公平值變動(附註8)	<u>(1,750)</u>
於期末	<u><u>3,322</u></u>

期內並無等級之間的轉撥。

中期股息

董事會議決不就截至二零二三年九月三十日止六個月宣派中期股息(二零二二年：無)。

管理層討論及分析

市場及業務回顧

本集團的主要業務包括經營香港新界青衣一家設有800間客房的酒店，名為永倫800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。

根據香港旅遊協會的報告，自二零二三年二月初香港與內地及世界各地全面恢復正常旅遊以來，截至二零二三年五月底，抵港旅客總數急升至約950萬人次，而二零二二年全年則約為60萬人次。旅遊復常後，日均抵港旅客人數已恢復至疫情前水平的47%。於二零二三年四月底，香港共有319間酒店，提供約89,300間客房。於二零二二年，酒店客房入住率為66%，較二零一八年及二零一九年分別下跌25及13個百分點。於二零二三年二月初旅遊全面復常後，二零二三年首四個月的酒店客房入住率回升至78%。

此外，香港旅遊發展局於二零二三年八月錄得超過400萬訪港旅客人次，達到疫情前水平的84%。二零二三年八月的旅客人數較七月上升14%，其中84%旅客來自內地。

借助此一趨勢，較去年表現相比，我們的酒店在入住率及房價方面亦實現理想增長。

就建材貿易及裝修建築業務而言，根據香港政府的政府統計處公佈的《建造工程完成量按季統計調查報告》的臨時結果，於二零二三年第二季度，主要承建商所完成的建造工程名義總值按年上升7.5%，於二零二三年第二季度，以實質計算，主要承建商所完成的建造工程總值則按年上升8.6%。

我們預期，總建築承建商的建築工程量及其收入的增長必然會對其分判商帶來外溢效應，由於本集團亦以分判商身份參與工程，本集團可能受惠於建材及裝修工程需求增加。

本集團自去年參與建材貿易及裝修建築業務，帶動本集團收益節節上升，而相關業務的營業額較去年表現增長超過兩倍，符合預期。

前景

儘管在入境旅遊及內需強勁復甦帶動下，香港經濟於二零二三年第一季度明顯改善，實質本地生產總值回復按年增長2.7%，而上一季度則為下跌4.1%。就季節性經調整按季度比較而言，實質本地生產總值增長5.3%。

展望前景，入境旅遊及內需將仍是本年經濟增長的主要動力。隨著交通及載容量能力不斷提高，抵港旅客的人數應會進一步回升。經濟情況及前景持續改善，應會提振內需，惟緊縮的金融狀況仍將是限制因素。勞工市場持續改善、香港國際形象提升及一系列「香港夜繽紛」活動，將對私人消費提供額外的支持。

本集團將繼續嚴格控制成本並審慎進行業務發展計劃，以應對經濟困難時期。

展望未來，本集團將嘗試整合業務投資，以盡量提升持份者的利益，並把握機遇使本集團的業務邁上新台阶。

財務回顧

收益

截至二零二三年九月三十日止六個月期間，本集團的收益約為84,500,000港元(二零二二年：38,300,000港元)，較去年同期大幅增長121%。本集團有兩個可報告分部，酒店營運產生的分部收益約為37,300,000港元(二零二二年：20,900,000港元)，較去年同期增加78%，乃由於房價及入住率提升所致。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47,200,000港元(二零二二年：17,400,000港元)，較去年同期上升171%，原因為於二零二二年四月八日進行收購後的業務擴張所帶動。

毛利及毛利率

本集團截至二零二三年九月三十日止六個月期間的毛利約為34,500,000港元(二零二二年：18,300,000港元)，包括酒店營運的毛利約22,600,000港元(二零二二年：12,500,000港元)以及建材貿易及裝修建築項目的毛利約11,900,000港元(二零二二年：5,800,000港元)。

本集團截至二零二三年九月三十日止六個月期間的毛利率為40.9%(二零二二年：47.9%)。酒店營運的毛利率為60.6%(二零二二年：60.0%)，建材貿易及裝修建築業務的毛利率為25.2%(二零二二年：33.3%)。

其他收入

截至二零二三年九月三十日止六個月期間的其他收入主要包括保險索償約1,100,000港元(二零二二年：零)，其與建材貿易及裝修建築業務相關。其他收入亦包括銀行利息收入及出售物業、廠房及設備收益總額600,000港元(二零二二年：500,000港元)。

行政及其他營運開支

本集團截至二零二三年九月三十日止六個月期間的行政及其他營運開支約為16,300,000港元(二零二二年：15,300,000港元)，主要包括酒店營運開支約10,100,000港元(二零二二年：8,700,000港元)及建材貿易及裝修建築業務開支約5,700,000港元(二零二二年：4,300,000港元)。其他非分部相關開支主要被或然代價公平值變動約1,800,000港元(二零二二年：零)所抵銷。

銷售及分銷開支

本集團截至二零二三年九月三十日止六個月期間的銷售及分銷開支約為2,900,000港元(二零二二年：300,000港元)，全部由建材貿易及裝修建築營運產生。

貿易應收款項減值虧損(撥備)／撥回

本集團截至二零二三年九月三十日止六個月期間的貿易應收款項減值虧損撥備約為6,500,000港元，全部與建材貿易及裝修建築營運相關。去年同期減值虧損撥回與酒店營運相關。

本年度虧損

本集團截至二零二三年九月三十日止六個月期間的除所得稅後虧損約為9,600,000港元(二零二二年：19,800,000港元)。虧損減少51%，主要由於本集團毛利增加所致。

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。本集團於二零二三年九月三十日之借貸總額(包括銀行借貸、應付一名董事款項及應付附屬公司一名董事的一名關聯方款項)約142,600,000港元，相較二零二三年三月三十一日約143,400,000港元輕微減少。

於二零二三年九月三十日，現金及銀行結餘約為56,500,000港元，而於二零二三年三月三十一日之現金及銀行結餘則約為50,200,000港元。本集團於二零二三年九月三十日之資產淨值約為389,600,000港元，較二零二三年三月三十一日之約399,200,000港元有所減少，乃主要由於截至二零二三年九月三十日止六個月期間錄得折舊及貿易應收款項減值虧損撥備所致。

本集團於二零二三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36.6%，而於二零二三年三月三十一日則約為35.9%。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22.1%，而於二零二三年三月三十一日則約為23.3%。

在本集團於二零二三年九月三十日之銀行借貸中，約10,800,000港元於一年內或按要求到期及約111,500,000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、本公司及本公司一名董事控制之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的個人擔保作為抵押。

本集團於二零二三年九月三十日之權益總額約為389,600,000港元，而於二零二三年三月三十一日則約為399,200,000港元。於二零二三年九月三十日，本公司擁有人應佔權益總額約為392,800,000港元，而於二零二三年三月三十一日則約為402,300,000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

於二零二三年九月三十日，本集團並無持有任何重大投資。

僱員資料及薪酬政策

於二零二三年九月三十日，本集團僱員共152名(二零二三年三月三十一日：134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

於二零二三年九月三十日，賬面淨值約457,500,000港元之固定資產(二零二三年三月三十一日：467,500,000港元)及6,600,000港元(二零二三年三月三十一日：零)之現金已分別就金額約122,300,000港元之銀行借貸予以抵押。

或然負債

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(二零二三年三月三十一日：224,500,000港元)之金融擔保。於二零二三年九月三十日，該等附屬公司已動用約79,361,000港元(二零二三年三月三十一日：113,406,000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。本公司並無於本公司於二零二三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

本集團於二零二三年九月三十日(二零二三年三月三十一日：無)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。

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。

於二零二三年九月三十日，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。於本報告日期，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對必要的措施予以評估。

重大投資或資本資產之未來計劃

於本報告日期，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

於二零二三年九月三十日，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條之規定本公司須存置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	於二零二三年 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，於二零二三年九月三十日，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二零二三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

於二零二三年九月三十日，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	於二零二三年 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，於二零二三年九月三十日，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，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。

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二零二三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二零二三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

於截至二零二三年九月三十日止期間及直至本報告日期，本集團概無重大事項。

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，二零二三年十一月二十九日