

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分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)

截至二零二零年三月三十一日止年度 末期業績

茂盛控股有限公司（「本公司」）之董事會（「董事會」）欣然公佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合業績，連同二零一九年同期之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年三月三十一日止年度

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	4	43,541	72,195
直接成本		<u>(24,087)</u>	<u>(25,456)</u>
毛利		19,454	46,739
其他收益	4	228	576
行政及其他營運開支		(26,056)	(26,738)
折舊		(21,373)	(19,907)
貿易應收款項減值虧損（增加）／減少	11	(188)	4,550
投資物業減值虧損	10	(43,319)	—
融資成本	5	<u>(758)</u>	<u>(748)</u>

* 僅供識別

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除所得稅前(虧損)/溢利	6	(72,012)	4,472
所得稅抵免/(開支)	7	<u>1,194</u>	<u>(3,367)</u>
本年度(虧損)/溢利及全面收益總額		<u>(70,818)</u>	<u>1,105</u>
應佔(虧損)/溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		(70,661)	1,267
非控股股東權益		<u>(157)</u>	<u>(162)</u>
		<u>(70,818)</u>	<u>1,105</u>
本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利			
— 基本及攤薄(港仙)	8	<u>(3.59)</u>	<u>0.08</u>

綜合財務狀況表

於二零二零年三月三十一日

	附註	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	426,252	610,509
投資物業	10	128,806	8,527
		<u>555,058</u>	<u>619,036</u>
流動資產			
存貨		95	130
貿易及其他應收款項	11	2,921	4,421
應收關聯方款項		–	38
可收回稅項		1	1
現金及銀行結餘		7,760	30,239
		<u>10,777</u>	<u>34,829</u>
流動負債			
其他應付款項、已收按金及應計費用		5,524	20,615
銀行貸款		21,453	30,920
合約負債		426	–
應付附屬公司一名非控股股東款項		6,414	6,414
應付一名關聯方款項		9,012	–
應付稅項		4	1,067
		<u>42,833</u>	<u>59,016</u>
流動負債淨值		<u>(32,056)</u>	<u>(24,187)</u>
資產總值減流動負債		523,002	594,849
非流動負債			
遞延稅項負債		11,742	12,771
資產淨值		<u>511,260</u>	<u>582,078</u>
權益			
股本		39,328	39,328
儲備		474,422	545,083
本公司擁有人應佔權益		513,750	584,411
非控股權益		<u>(2,490)</u>	<u>(2,333)</u>
權益總額		<u><u>511,260</u></u>	<u><u>582,078</u></u>

附註：

1. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－於二零一九年四月一日生效

香港會計師公會（「香港會計師公會」）已頒佈多項新訂或經修訂香港財務報告準則，該等準則於本集團之當前會計期間首次生效：

- 香港財務報告準則第16號，租賃
- 香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第23號，所得稅處理之不確定性
- 香港財務報告準則第9號之修訂，具有負補償之提前還款特性
- 香港會計準則第19號之修訂，計劃修訂、縮減或結清
- 香港會計準則第28號之修訂，於聯營公司及合營企業之長期權益
- 計入香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進之香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂

採納香港財務報告準則第16號「租賃」之影響概述如下。於當前會計期間生效之其他新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團會計政策並無任何重大影響。

(i) 採納香港財務報告準則第16號之影響

香港財務報告準則第16號對租賃之會計處理作出重大更改，主要是承租人之會計處理方面。其取代香港會計準則第17號租賃（「香港會計準則第17號」）、香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港（準則詮釋委員會）詮釋第15號經營租賃－優惠及香港（準則詮釋委員會）詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易之內容。從承租人角度來看，幾乎所有租賃於財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低或釐定為短期租賃之租賃等少數該原則例外情況除外。從出租人角度來看，會計處理大致與香港會計準則第17號一致。有關香港財務報告準則第16號對租賃之新定義及租賃之會計處理之詳情，請參閱本附註第(ii)至(v)節。

本集團已採用經修訂追溯法應用香港財務報告準則第16號，並於初次應用日期就先前應用香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃確認使用權資產。於二零一九年呈列之比較資料不予重列，並將繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許之相關詮釋呈報。

於二零一九年四月一日，按中期租賃持有之441,788,000港元酒店物業、按中期租賃持有之166,953,000港元辦公物業及按中期租賃持有之8,527,000港元投資物業先前分類為經營租賃。該等經營租賃於香港財務報告準則第16號初次應用日期二零一九年四月一日已確認為使用權資產，計入綜合財務狀況表之使用權資產項目呈列如下：

千港元

於二零一九年四月一日之綜合財務狀況表

非流動資產

使用權資產計入：

—物業、廠房及設備	608,741
—投資物業	8,527
	<hr/>
	617,268
	<hr/> <hr/>

由於所確認使用權資產已於獲得租賃日期以現金及銀行貸款全額支付，故於香港財務報告準則第16號初次應用日期二零一九年四月一日並無確認租賃負債。

(ii) 租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，租賃定義為以換取代價而附帶權利轉讓一項資產（相關資產）於一段時間內之使用權之一項合約或合約之一部分。當客戶於整個使用期間同時：(a)有權獲取使用已識別資產帶來之絕大部分經濟利益及(b)有權指示已識別資產之用途時，合約可於一段時間內控制已識別資產之用途之權利。

就包含租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分之合約而言，承租人須將合約代價分配至各租賃部分，分配基準是按租賃部分相對獨立價格及非租賃部分總獨立價格而定，除非承租人應用可行權宜方法，使承租人可按相關資產類別選擇不自租賃部分中區分非租賃部分，而是將各租賃部分及任何相關非租賃部分列作單一租賃部分入賬。

本集團已選擇不區分非租賃部分，並就所有租賃將所有租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

(iii) 作為承租人之會計處理

根據香港會計準則第17號，承租人須根據租賃資產擁有權隨附風險及回報與出租人或承租人之相關程度將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃釐定為經營租賃，承租人將於租賃期內將經營租賃項下之租賃付款確認為開支。租賃項下之資產將不會於承租人之財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第16號，所有租賃（不論為經營租賃或融資租賃）須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第16號為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃之租賃及／或(ii)相關資產為低價值之租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產及租期自開始日期起少於12個月之租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關之租賃付款已於租賃期內按直線法支銷。

本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。

使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)初步計量租賃負債之金額（見下文有關租賃負債入賬之會計政策）；(ii)於開始日期或之前作出之任何租賃付款減已收取之任何租賃優惠；(iii)承租人產生之任何初始直接成本；及(iv)承租人拆除及移除相關資產至租賃條款及條件規定狀況將產生之估計成本，惟該等成本乃為生產存貨而產生則除外。本集團採用成本模式計量使用權資產。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

就持作自用之租賃土地及樓宇，本集團將繼續根據香港會計準則第16號「物業、廠房及設備」入賬且以成本計量，並於剩餘租賃期內折舊。就投資物業，本集團繼續應用香港會計準則第40號「投資物業」將其持作投資的租賃物業入賬，並按成本減折舊及減值計量。因此，採納香港財務報告準則第16號對該等使用權資產並無任何重大影響。

租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付之租賃付款之現值確認。租賃付款將採用租賃暗含之利率貼現（倘該利率可輕易釐定）。倘該利率無法輕易釐定，本集團應採用本集團之增量借款利率。

下列租賃期內就使用相關資產權利支付之款項（並非於租賃開始日期支付）被視為租賃付款：(i)固定付款減任何應收租賃優惠；(ii)初步按開始日期之指數或利率計量之浮動租賃付款（取決於指數或利率）；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期應付之款項；(iv)倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權之行使價及(v)倘租賃條款反映承租人行使選擇權終止租賃，終止租賃之罰款付款。

於開始日期後，承租人應透過下列方式計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債之利息；(ii)減少賬面值以反映作出之租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致日後租賃付款變動、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產之評估變動。

(iv) 作為出租人之會計處理

由於香港財務報告準則第16號項下有關出租人之會計處理與香港會計準則第17號項下之規定大致上相同，故採納香港財務報告準則第16號對該等財務報表並無重大影響。

評估合約是否包含租賃時，本集團已根據香港財務報告準則第16號所載規定應用租賃之定義。於本年度，已釐定於本財政年度與本集團訂約之獨家銷售代理之安排項下並無已識別資產。因此，與該銷售代理之合約並不屬於香港財務報告準則第16號，而是根據香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」入賬。過去，與訂約銷售代理之安排符合香港會計準則第17號規定，且自該等訂約銷售代理所得收入根據香港會計準則第17號確認為租賃收入。有關變動並無產生財務影響。

(v) 過渡

如上文所述，本集團使用經修訂追溯方法應用香港財務報告準則第16號，並於初次應用先前應用香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃日期確認使用權資產。並無重列二零一九年之比較資料，並將繼續根據香港會計準則第17號及香港財務報告準則第16號過渡條文准許之相關詮釋呈報有關比較資料。

就所有該等使用權資產而言，本集團依賴應用香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」作為減值審核之替代方法，評估租賃是否屬繁重。

本集團已對租期將於初次應用日期（二零一九年四月一日）起計12個月內結束之租賃應用豁免，不確認使用權資產及租賃負債，並將該等租賃入賬列作短期租賃。

香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第23號－所得稅處理之不確定性

該詮釋透過就如何反映所得稅會計處理的不確定性影響提供指引，為香港會計準則第12號「所得稅」之規定提供支持。根據該詮釋，實體須釐定分別或集中考慮各項不確定稅項處理，據此更佳預測不確定性之解決方法。實體亦須假設稅務機關將會查驗其有權查驗的金額，並在作出上述查驗時全面知悉所有相關資料。如實體釐定稅務機關可能會接受一項不確定稅項處理，則實體應按與其稅務申報相同的方式計量即期及遞延稅項。倘實體釐定稅務機關不可能會接受一項不確定稅項處理，則採用「最可能金額」或「預期值」兩個方法中能更佳預測不確定性解決方法的方法來反映釐定稅項涉及的不確定性。

香港會計準則第19號之修訂－計劃修訂、縮減或結清

該等修訂澄清，於修訂、縮減或結清界定福利計劃時，公司應使用最新精算假設以釐定其當期服務成本及期內淨利息。此外，在計算任何該計劃之結算收益或虧損時，不考慮資產上限之影響，並在其他全面收益中單獨處理。

香港財務報告準則第9號之修訂－具有負補償之提前還款特性

該等修訂澄清在符合指定條件下，附帶負補償的可預付金融資產可按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益計量，而非按公平值計入損益計量。

香港會計準則第28號之修訂－於聯營公司及合營企業之長期權益

該修訂澄清香港財務報告準則第9號適用於於聯營公司或合營企業之長期權益（「長期權益」，構成於聯營公司或合營企業之淨投資的一部分），並訂明香港財務報告準則第9號先於香港會計準則第28號減值虧損指引應用於該等長期權益。

香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進－香港財務報告準則第3號之修訂，業務合併

根據年度改進過程頒佈之該等修訂對現時並不明確之多項準則作出細微及不急切之變動，包括香港財務報告準則第3號之修訂，當中闡明，當業務的一名聯合經營者取得聯合經營的控制權時，則分階段達成業務合併，故此先前持有之股權應重新計量為其收購日期之公平值。

香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進－香港財務報告準則第11號之修訂，合營安排

根據年度改進過程頒佈之該等修訂對現時並不明確之多項準則作出細微及不急切之變動，包括香港財務報告準則第11號之修訂，當中闡明，於參與（但並非共同控制）屬一項業務的聯合經營的一方並隨後取得聯合經營之共同控制權時，先前持有之股權不得重新計量至其收購日期之公平值。

香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進－香港會計準則第12號之修訂，所得稅

根據年度改進過程頒佈之該等修訂對現時並不明確之多項準則作出細微及不急切之變動，包括香港會計準則第12號之修訂，當中闡明，股息之所有所得稅後果與產生可分派溢利之交易採取一致的方式於損益、其他全面收益或直接於權益內確認。

香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進－香港會計準則第23號之修訂，借貸成本

根據年度改進過程頒佈之該等修訂對現時並不明確之多項準則作出細微及不急切之變動，包括香港會計準則第23號之修訂，當中闡明，為取得合資格資產而專門作出之借貸，於相關合資格資產可用於其擬定用途或進行銷售時仍未償還，則該借貸將成為該實體一般所借資金的一部分並因此計入一般資金池內。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效且可能與本集團的財務報表相關的新訂／經修訂香港財務報告準則。本集團目前有意於該等變動生效當日予以應用。

香港財務報告準則第3號之修訂	業務定義 ¹
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大定義 ¹
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ³

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 修訂原擬於二零一九年一月一日或之後開始之期間生效。生效日期現已延後／取消。修訂仍可予以提早應用。

香港財務報告準則第3號之修訂－業務定義

該等修訂澄清一項業務必須包括至少一項投入及一個實質過程，有關過程對創造產出之能力有重大貢獻，並就「實質過程」之解釋提供廣泛指引。

此外，該等修訂刪除對市場參與者是否有能力取代任何缺失之投入或過程及持續產出之評估，同時收窄「產出」及「業務」之定義，將重點放在向客戶銷售商品及服務所得之回報，而非成本縮減。

該等修訂還加入選擇性集中測試，允許簡化評估所收購一組活動及資產是否並非一項業務。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂－重大定義

該等修訂澄清「重大」之定義及解釋，統一所有香港財務報告準則及概念框架之定義，並將香港會計準則第1號之承載規定納入定義。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂－利率基準改革

該等修訂修改若干特定對沖會計規定，以減輕利率基準改革所帶來不確定因素之潛在影響。此外，該等修訂要求公司向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係之額外資料。

香港財務報告準則第17號－保險合約

香港財務報告準則第17號將取代香港財務報告準則第4號，作為於該等合約的發行人之財務報表內確認、計量、呈列及披露保險合約的單一原則標準。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂－投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產

該等修訂澄清實體向其聯營公司或合營企業出售或注入資產時，將予確認之收益或虧損程度。當交易涉及一項業務，則須確認全數收益或虧損。反之，當交易涉及不構成一項業務的資產，則僅以無關聯投資者於合營企業或聯營公司之權益為限確認收益或虧損。

本集團尚未能確定該等新頒佈項目會否對本集團之會計政策及財務報表造成重大變動。

2. 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據所有適用之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱為「香港財務報告準則」）以及香港公司條例之披露規定編製。此外，綜合財務報表包含香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）所要求之適用披露資料。

(b) 計量基準及持續經營假設

綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製。

務請注意在編製該等財務報表時採用會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對目前事件及行動之最佳認知及判斷而作出，惟實際結果最終可能與該等估計存在差異。

儘管本集團於截至二零二零年三月三十一日止年度產生虧損70,818,000港元及於二零二零年三月三十一日錄得流動負債淨額32,056,000港元（二零一九年：24,187,000港元），但綜合財務報表已按持續經營基準編製，並假設在日常業務過程中資產已獲變現及債務已獲償還。此外，自二零二零年一月以來COVID-19在全球廣泛傳播已對本集團財務表現造成直接負面影響，原因是本集團主要業務是在香港經營一家酒店。全球各國政府及當局實行的出行限制造成香港旅客減少。該等情況表明存在對本集團持續營運的能力產生重大懷疑的重大不確定因素。

本公司董事編製本集團現金流量預測。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) 於二零二零年三月三十一日，關聯公司（「貸款人」）向本集團墊付貸款約9,000,000港元。於報告期後，總額約為81,000,000港元具相同借款條款的貸款（即無抵押、按香港銀行同業拆息加1.4厘年利率計息且須按要求償還）進一步由貸款人於二零二零年四月十四日、二零二零年五月十三日及二零二零年六月三日墊付。於二零二零年六月十九日，本公司與貸款人訂立補充貸款協議，將須按要求償還的還款條款變更為於自香港金融機構取得足夠償付貸款人的墊款90,000,000港元的銀行融資之前不會要求償還；

- (ii) 本集團現正申請循環貸款100,000,000港元。已用於質押現有銀行貸款的酒店物業將用作申請中貸款的抵押物。該循環貸款預計將作為本集團結算貸款人墊款的外部資金來源。由於申請中的循環貸款金額與二零二零年三月三十一日酒店物業之公平值之比率低於13%（倘計及現有銀行貸款則低於15%），故本公司董事認為將能成功申請到貸款；及
- (iii) 本集團有於二零二零年三月三十一日賬面值約為11,704,000港元（二零一九年：21,364,000港元）的銀行貸款，根據貸款協議中載列的還款時間表該貸款須於報告期末起計一年後償還，但分類為流動負債。經考慮本集團的財務狀況及就貸款所抵押酒店物業價值，董事相信銀行不會行使酌情權利要求即時償還銀行貸款，且銀行貸款將根據貸款協議所載的預定還款日期償還。

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動用酒店的營運能力以幫助緩解本集團面臨的現金流量壓力，並將於COVID-19造成的局面穩定，尤其是一旦香港特別行政區政府解除對入境香港的限制及強制衛生檢疫時探索不同市場分部及不同客戶群。

根據上文所述，董事信納本集團將有足夠現金資源應付報告期末起計未來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綜合財務報表屬適當之舉。

倘若本集團無法持續經營業務，則將於綜合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及將非流動資產重新分類至流動資產。概無該等調整於綜合財務報表中列示。

(c) 功能及呈列貨幣

綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，港元亦為本公司之功能貨幣。

3. 分部報告

(a) 經營分部資料

本集團根據向本集團執行董事報告的定期內部財務資料確定其經營分部及編製分部資料，以作出有關本集團業務部分資源分配及審閱該等部分表現的決定。本集團僅有一個可呈報經營分部，即酒店營運。本集團資產及資本開支主要歸因於此業務部分。

(b) 地域分部資料

於截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度，本集團之業務及非流動資產均位於香港，所有收益亦來自香港。

(c) 主要客戶資料

於本年度，來自與之交易佔本集團收益超過10%之一名客戶（二零一九年：兩名客戶）之收益如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
客戶A	-	37,267
客戶B	<u>26,807</u>	<u>12,906</u>
	<u><u>26,807</u></u>	<u><u>50,173</u></u>

4. 收益及其他收益

本集團之收益指提供服務所得收入，包括來自訂約銷售代理及散客之酒店房間出租所得收入、餐飲收入及雜項銷售（扣除折扣）。

於下表中，收益乃按主要地域市場、所提供的主要服務及確認收益時間作出分拆

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益		
香港酒店業務		
— 訂約銷售代理的酒店房間銷售／酒店房間租賃收入	26,807	50,173
— 散客的酒店房間銷售	13,118	17,961
— 餐飲收入	3,225	3,747
— 雜項銷售	391	314
	<u>43,541</u>	<u>72,195</u>
確認收益時間		
— 隨時間／隨租期	39,925	68,134
— 於某一時點	3,616	4,061
	<u>43,541</u>	<u>72,195</u>
其他收益		
銀行利息收入	13	74
租賃收入	—	482
雜項收入	215	20
	<u>228</u>	<u>576</u>
	<u><u>43,769</u></u>	<u><u>72,771</u></u>

下表提供有關來自客戶合約之合約負債之資料。

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
合約負債	<u>426</u>	<u>-</u>

合約負債主要與就酒店房間銷售向散客收取的預付代價有關。截至二零二零年三月三十一日止年度，150,000港元之合約負債已確認為年內達成履約義務之收益，當時參考完全達成進度隨時間向客戶提供的酒店房間銷售。

5. 融資成本

融資成本包括下列各項：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
銀行貸款利息 (附註)	694	721
應付一名關聯方款項的利息	49	-
銀行費用	<u>15</u>	<u>27</u>
	<u>758</u>	<u>748</u>

附註： 分析顯示銀行貸款（附帶根據貸款協議所載之協定計劃日期按要求償還條款）的融資成本。

6. 除所得稅前（虧損）／溢利

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除所得稅前（虧損）／溢利已扣除下列各項：		
提供服務之成本	24,087	25,456
核數師酬金	670	670
物業、廠房及設備折舊	21,072	19,605
投資物業折舊	301	302
出售物業、廠房及設備虧損	1	4
員工成本（包括董事酬金）		
—薪金及津貼	28,860	30,041
—退休福利成本	1,097	1,109

7. 所得稅抵免／（開支）

在二零一八年三月二十一日，香港立法會通過二零一七年稅務（修訂）（第7號）條例草案（「條例草案」），引入了利得稅兩級制。條例草案已於二零一八年三月二十八日簽署成為法律，並於翌日在憲報刊登。利得稅兩級制適用於在二零一八年四月一日或之後開始的年度評估。

根據利得稅兩級制，合資格公司首2,000,000港元的應課稅溢利將按8.25%徵稅，而超過2,000,000港元的應課稅溢利將按16.5%徵稅。截至二零一九年三月三十一日止年度，本集團合資格公司的香港利得稅按照利得稅兩級制計算。本集團其他不符合利得稅兩級制的公司溢利將繼續按稅率16.5%徵稅。本公司董事認為，利得稅兩級制對適用稅率的影響並不重大，而本集團適用稅率維持於16.5%。

截至二零二零年三月三十一日止年度，本集團並無將本集團內任何公司選定為合資格公司，本集團所有公司按16.5%稅率徵稅。因此，本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之適用稅率為16.5%。

於綜合損益及其他全面收益表內之所得稅（抵免）／開支指：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期稅項－香港利得稅		
本年度撥備		
－按16.5%	5	2,001
－按8.25%	–	165
過往年度（超額撥備）／撥備不足	(170)	80
	<u>(165)</u>	<u>2,246</u>
遞延稅項		
源自及回撥暫時差額淨額	1,833	1,121
已確認稅項虧損的影響	(2,862)	–
	<u>(1,029)</u>	<u>1,121</u>
所得稅（抵免）／開支	<u><u>(1,194)</u></u>	<u><u>3,367</u></u>

8. 每股（虧損）／盈利

本公司擁有人應佔每股基本（虧損）／盈利乃根據下列數據計算：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本公司擁有人應佔年度（虧損）／溢利	<u><u>(70,661)</u></u>	<u><u>1,267</u></u>
股份數目		
每股基本（虧損）／盈利所依據之 普通股加權平均股數（千股）	<u><u>1,966,387</u></u>	<u><u>1,679,062</u></u>

由於截至二零二零年及二零一九年三月三十一日止年度均無潛在已發行普通股，故並無呈列每股攤薄（虧損）／盈利。

9. 物業、廠房及設備

於兩個年度，概無就物業、廠房及設備確認減值虧損。截至二零二零年三月三十一日止年度，物業、廠房及設備之添置約為716,000港元（二零一九年：169,021,000港元）。

10. 投資物業

辦公物業之前被認為為擁有人自用物業並確認為物業、廠房及設備，乃由於於二零一九年三月三十一日其用作自用辦公室。辦公物業於二零二零年三月二十六日空置，目標是租出以獲取租金收入。因此，辦公物業自物業、廠房及設備重新分類至投資物業。

於報告期末，由於香港商業物業市場因香港社會事件之負面影響及截至二零二零年三月三十一日止年度爆發COVID-19而轉差，確認減值虧損43,319,000港元（二零一九年：無）。

於二零二零年三月三十一日，租賃土地公平值由獨立專業合資格估值師萊坊測量師行有限公司根據同類物業市場可觀察可資比較價格（介於每平方呎79港元至319港元）釐定為約24,700,000港元，並主要計及位置、分區及獲准土地用途、可到達性、面積及周邊情況作出調整。價格越高，公平值越高。公平值基於未經調整報價以外並經可觀察市場數據驗證之可觀察輸入數據，因此屬於第3層級。

於二零二零年三月三十一日，辦公物業公平值由獨立專業合資格估值師萊坊測量師行有限公司根據同類物業市場可觀察可資比較價格（介於每平方呎64,409港元至72,824港元）釐定為約122,000,000港元，並主要計及位置、面積、樓層、視野及落成年份作出調整。價格越高，公平值越高。公平值基於未經調整報價以外並經可觀察市場數據驗證之可觀察輸入數據，因此屬於第3層級。

11. 貿易及其他應收款項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
貿易應收款項	8,057	9,850
減：減值虧損撥備	<u>(6,700)</u>	<u>(6,512)</u>
	<u>1,357</u>	<u>3,338</u>
按金、預付款項及其他應收款項	<u>1,564</u>	<u>1,083</u>
	<u>2,921</u>	<u>4,421</u>

本集團給予其貿易客戶之平均信貸期為一週（二零一九年：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：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
30日內	341	2,588
31 – 60日	–	–
61 – 90日	122	–
超過90日	<u>894</u>	<u>750</u>
	<u>1,357</u>	<u>3,338</u>

於二零二零年三月三十一日，個別減值貿易應收款項計入呆賬撥備6,700,000港元（二零一九年：6,512,000港元）。個別減值應收款項與超過90日尚未償還的發票有關，管理層於本年度評定預期僅有一部分貿易應收款項將予收回。正常情況下，除由按金抵押的該等應收款項外，本集團並未就該等應收款項持有任何抵押品。年內，呆賬撥備變動如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
於四月一日	6,512	11,062
預期信貸虧損增加／（減少）	<u>188</u>	<u>(4,550)</u>
於三月三十一日	<u><u>6,700</u></u>	<u><u>6,512</u></u>

於二零二零年及二零一九年三月三十一日，本集團採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於發票日期將具相似虧損模式之多個客戶分部分組。該計算反映貨幣的時間價值及於報告日期有關過往事項、經濟狀況的現況及未來預測可得之合理及可靠資料。

下表載列有關本集團根據賬齡分析、採用撥備矩陣按發票日期劃分之貿易應收款項之信貸風險的資料：

二零二零年三月三十一日	30日內	31-60日	61-90日	超過90日	總計
預期虧損率(%)	0.00%	0.00%	0.00%	88.22%	
賬面總值(千港元)	341	-	122	7,594	8,057
預期信貸虧損(千港元)	-	-	-	6,700	6,700
二零一九年三月三十一日	30日內	31-60日	61-90日	超過90日	總計
預期虧損率(%)	0.00%	0.00%	0.00%	89.67%	
賬面總值(千港元)	2,588	-	-	7,262	9,850
預期信貸虧損(千港元)	-	-	-	6,512	6,512

末期股息

董事會不建議派付截至二零二零年三月三十一日止年度之末期股息（二零一九年：無）。

業務回顧

業績

本集團本年度來自酒店業務及其他業務之收益及（虧損）／溢利及全面收入總額呈列如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收益	43,541	72,195
本年度（虧損）／溢利及全面收益總額	(70,818)	1,105
本公司擁有人應佔（虧損）／溢利及全面收益總額	<u>(70,661)</u>	<u>1,267</u>

本集團於截至二零二零年三月三十一日止年度之收益約44,000,000港元，全部為酒店業務產生之營業額，較去年產生之營業額約72,000,000港元減少39.7%。

本集團於截至二零二零年三月三十一日止年度錄得本公司擁有人應佔虧損約70,660,000港元，而截至二零一九年三月三十一日止年度之本公司擁有人應佔溢利約為1,270,000港元。

本年度虧損及全面收益總額主要由於二零一九年下半年社會事件所致，社會事件已嚴重損害香港入境旅遊業，加上COVID-19冠狀病毒疫情進一步影響酒店業務。酒店入住率及平均房價下降。此外，為反映不利市場狀況，已計提辦公物業減值撥備，此將對本集團財務業績產生進一步負面影響。

業務回顧

酒店業務回顧

本集團的業務主要專注於經營永倫800酒店，該酒店位於香港新界青衣，設有800間客房。於回顧年度，酒店業務產生的收益約為43,500,000港元，年內平均入住率約為82%。

自二零一九年六月以來香港發生社會事件，嚴重損害香港入境旅遊業及影響本集團酒店客房銷售。為維持銷售及市場份額，自二零一九年第三季度以來本集團已發起酒店房價促銷活動。二零一九年下半年，隨著房價下降本集團可維持入住率。

自社會事件發生以來，與去年同月相比，入境旅客於二零一九年下半年減少，由二零一九年八月減少39.1%減至二零二零年一月減少52.7%。由於自二零二零年一月起爆發COVID-19，香港特別行政區政府已對入境香港實施限制並對入境旅客實施強制衛生檢疫，二零二零年二月及二零二零年三月總入境旅客分別較二零一九年同月減少近96.4%及98.6%。入境旅客數據摘錄自香港旅遊發展局公佈的每月報告－訪港旅客統計。

由於入境旅客銳減，二零二零年第一季度，我們的平均入住率亦大幅降低。

前景

香港酒店行業來年仍將面臨多重挑戰。該等挑戰包括即使不加劇，也將持續的COVID-19，以及預計全球市場國內生產總值增長放緩，其已經並將繼續給酒店行業帶來市場波動及經濟不確定性。

一旦解除入境香港限制及強制衛生檢疫，同時COVID-19造成的局面穩定，我們將探索不同市場分部及不同客戶群。

我們定當透過擴充市場網絡、留意及主動尋求更多商業機遇，致力於競爭環境中打拚。

流動資金及財務資料

於回顧年度，本集團之現金流量主要透過酒店營運業務產生。本集團於二零二零年三月三十一日之借貸總額（包括銀行貸款及應付關聯方款項）約30,500,000港元，而於二零一九年三月三十一日則約為30,900,000港元。本集團之借貸總額減少乃由於已償還部分銀行貸款所致，而此由來自一名關聯方之墊款所抵銷。

於二零二零年三月三十一日，現金及銀行結餘約為7,800,000港元，而去年之現金及銀行結餘約為30,200,000港元。本集團於二零二零年三月三十一日之資產淨值約為511,300,000港元，較二零一九年三月三十一日之約582,100,000港元有所減少，乃主要由於年內投資物業減值所致。

本集團於二零二零年三月三十一日之資產負債比率（以借貸總額相對權益總額之百分比形式表示）約為5.96%，而於二零一九年三月三十一日約為5.31%。本集團之淨資本負債比率（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4.44%，去年則約為0.12%。

在本集團於二零二零年三月三十一日之銀行貸款中，約9,800,000港元於一年內到期，約11,700,000港元於一年後到期償還（須受按要項償還條款規限）。上述銀行貸款以港元計值、按浮動利率計息，且以酒店物業及本公司提供之公司擔保作為抵押。來自本集團董事兼股東之關聯公司（「貸款人」）約9,000,000港元墊款為無抵押、按香港銀行同業拆息加1.4厘年利率計息。貸款人已於二零二零年六月十九日簽署補充協議，內容有關本集團自香港銀行機構取得足夠償付貸款人的墊款90,000,000港元，包括於二零二零年三月三十一日後向本集團墊付的81,000,000港元之銀行融資前，不要求償還墊款。

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。

權益

本集團於二零二零年三月三十一日之權益總額約為511,300,000港元，而於二零一九年三月三十一日約為582,100,000港元。於二零二零年三月三十一日，本公司擁有人應佔權益總額約為513,800,000港元，而於二零一九年三月三十一日則約為584,400,000港元。權益減少乃主要由於年內投資物業減值所致。

僱員資料及薪酬政策

於二零二零年三月三十一日，本集團僱有共111名（二零一九年：111名）僱員。薪酬方案一般參考市場條款，視乎個別僱員資歷釐定。董事薪酬則以可資比較之市場數據作為參考而決定。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。

或有負債

於報告期末，本公司已就向其附屬公司授出之銀行融資與一家銀行簽訂總值約21,453,000港元（二零一九年：530,920,000港元）之金融擔保。於二零二零年三月三十一日，該附屬公司已動用約21,453,000港元（二零一九年：30,920,000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，因為公平值並不重大且其交易價格為零。本公司並無於二零二零年三月三十一日之本公司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。

企業管治常規守則

本公司董事認為，本公司於回顧年度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A.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A.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A.4.2條，每位董事（包括有指定任期之董事）均應至少每三年輪值告退一次。然而，根據公司細則，於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事（或倘董事人數並非三的倍數則為最接近但不超過三分之一的董事）應輪值告退，而主席及董事總經理毋須輪值告退，於釐定退任董事人數時，彼等亦不在考慮之列。是項規定構成偏離企業管治守則之守則條文第A.4.2條。由於本公司須遵守公司細則及董事認為於每屆股東週年大會上不超過三分之一的董事退任可確保董事會之延續性，此對成功執行業務計劃相當重要。董事會亦認為，主席及董事總經理之職能乃為本集團提供強勢而貫徹之領導，特別在策劃及推行業務策略方面對本公司有利，董事會亦認為現時安排對本公司及本公司股東之整體利益有利。

根據企業管治守則之守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。彼等亦應出席股東大會，對股東的意見有公正的了解。吳鴻瑞先生為本公司的獨立非執行董事，而彼因處理其他事務而無法出席本公司於二零一九年九月六日舉行之股東週年大會。

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年度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

除本公佈其他地方所披露者外，於二零二零年三月三十一日後及直至本公佈日期概無發生重大事項。

審核委員會

本公司審核委員會由三名成員（即謝焯全博士、吳鴻瑞先生及劉樹勤先生）組成，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會主席由劉樹勤先生擔任。董事會認為，各審核委員會委員均具有廣泛之商業經驗，而審核委員會內具備組合得宜之營運、會計及財務管理方面之人才。

審核委員會已與管理層及本集團外部核數師審閱本集團採納之會計原則及慣例，以及本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

刊發業績公佈及年報

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。截至二零二零年三月三十一日止年度之年報將於適當時侯寄發予股東及於上述網頁登載。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司於本年度內並無贖回其任何上市證券。本公司或其任何附屬公司於本年度內概無買賣本公司任何上市證券。

香港立信德豪會計師事務所有限公司之工作範疇

本集團之核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已就本初步公佈所載有關本集團截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註內之數字，與載列於本集團本年度之草擬綜合財務報表內之數字核對一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，故香港立信德豪會計師事務所有限公司並無對本初步公佈作出任何保證。

承董事會命
茂盛控股有限公司
主席
倫耀基

香港，二零二零年六月二十三日

於本公佈日期，執行董事為倫耀基先生（主席）及吳子浩先生，而獨立非執行董事則為謝焯全博士、吳鴻瑞先生及劉樹勤先生。