

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



NIMBLE HOLDINGS COMPANY LIMITED

敏捷控股有限公司

(於開曼群島註冊成立並於百慕達繼續經營之有限公司)

(股份代號：186)

截至二零二二年三月三十一日止年度之 末期業績公告

敏捷控股有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二二年三月三十一日止年度(「本年度」)之綜合業績，連同截至二零二一年三月三十一日止年度(「相應年度」)之比較數字及經選定之詮釋附註如下：

綜合收益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	附註	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
持續經營業務			
收入	5	423	200
銷售成本		(353)	(168)
毛利		70	32
其他收入		6	3
銷售及分銷成本		(50)	(22)
行政開支		(115)	(78)
融資成本	6	—*	—*
除稅前虧損	7	(89)	(65)
所得稅支出	8	(9)	(3)

	二零二二年 百萬元	二零二一年 百萬元
附註		
持續經營業務之年度虧損	(98)	(68)
已終止經營業務		
已終止經營業務之年度(虧損)/溢利	(7)	10
年度虧損	<u>(105)</u>	<u>(58)</u>
以下人士應佔年度(虧損)/溢利：		
本公司股東		
－來自持續經營業務	(90)	(51)
－來自已終止經營業務	(7)	(35)
	<u>(97)</u>	<u>(86)</u>
非控制性權益		
－來自持續經營業務	(8)	(17)
－來自已終止經營業務	—*	45
	<u>(8)</u>	<u>28</u>
	<u>(105)</u>	<u>(58)</u>
每股虧損	10	港仙
來自持續及已終止經營業務		港仙
基本及攤薄	<u>(1.77)</u>	<u>(1.57)</u>
來自持續經營業務		
基本及攤薄	<u>(1.64)</u>	<u>(0.93)</u>

* 該金額少於1,000,000港元。

綜合全面收益表

截至二零二二年三月三十一日止年度

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
年度虧損	<u>(105)</u>	<u>(58)</u>
其他全面收益，除稅後：		
—其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外／中國附屬公司財務報表的匯兌差額	10	4
—重新分類至損益之項目：		
於出售附屬公司時重新分類至損益的匯兌差額	<u>1</u>	<u>—</u>
	<u>11</u>	<u>4</u>
年度全面虧損總額	<u>(94)</u>	<u>(54)</u>
以下人士應佔年度全面(虧損)／收益總額：		
本公司股東		
—來自持續經營業務	(82)	(48)
—來自已終止經營業務	<u>(7)</u>	<u>(35)</u>
	<u>(89)</u>	<u>(83)</u>
非控制性權益		
—來自持續經營業務	(5)	(16)
—來自已終止經營業務	<u>—*</u>	<u>45</u>
	<u>(5)</u>	<u>29</u>
	<u>(94)</u>	<u>(54)</u>

* 該金額少於1,000,000港元。

綜合財務狀況表

二零二二年三月三十一日

		二零二二年 百萬元	二零二一年 百萬元
	附註		
非流動資產			
機器及設備		3	1
使用權資產		4	3
遞延稅項資產		2	1
品牌及商標		—	—
商譽		—	—
其他資產		1	1
		<u>10</u>	<u>6</u>
流動資產			
存貨		18	18
發展中物業	11	7,413	5,769
持作出售之已竣工物業	11	18	—
應收賬款	12	55	70
預付款項、按金及其他應收款項		180	37
可收回稅項		—	1
現金及銀行結餘	13	1,589	430
		<u>9,273</u>	<u>6,325</u>
分類為持作出售之資產		<u>—</u>	<u>90</u>
		<u>9,273</u>	<u>6,415</u>
流動負債			
應付賬款	14	820	1,598
合約負債	15	2,305	282
應計負債及其他應付款項		81	23
應付關聯方款項	16	1,729	1,584
計息銀行貸款	17	464	2
租賃負債		2	2
稅項負債		4	5
		<u>5,405</u>	<u>3,496</u>

	附註	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
與分類為持作出售之資產相關之負債		<u>—</u>	<u>25</u>
		<u>5,405</u>	<u>3,521</u>
淨流動資產		<u>3,868</u>	<u>2,894</u>
非流動負債			
應付關聯方款項	16	2,364	1,910
應付一名非控股股東款項		319	477
計息銀行貸款	17	777	—
租賃負債		1	1
稅項負債		<u>13</u>	<u>14</u>
		<u>3,474</u>	<u>2,402</u>
淨資產		<u><u>404</u></u>	<u><u>498</u></u>
資本及儲備			
股本	18	55	55
股份溢價	18	386	386
儲備		<u>(156)</u>	<u>(67)</u>
本公司股東應佔權益		285	374
非控制性權益		<u>119</u>	<u>124</u>
權益總額		<u><u>404</u></u>	<u><u>498</u></u>

綜合財務報表附註

二零二二年三月三十一日

1. 總則

本公司為一間於開曼群島註冊成立及根據百慕達公司法於百慕達繼續經營之獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Wessex House, 5th Floor, 45 Reid Street, Hamilton HM12, Bermuda。主要營業地點為香港新界荃灣海盛路3號TML廣場32樓C01室。本公司股份(「股份」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司之直接控股公司為Wealth Warrior Global Limited(「Wealth Warrior」，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司)。Wealth Warrior之實益擁有人及唯一董事為譚炳照先生(「譚先生」)。因此，本公司之最終控股股東為譚先生。

本公司為一間投資控股公司。本公司主要附屬公司之主要業務為於中華人民共和國(「中國」)進行物業發展，於美利堅合眾國(「美國」)分銷家庭用品及影音產品，於中國進行家用電器貿易，及於中國提供資訊科技(「資訊科技」)服務。本集團亦曾從事於世界各地持有及發給品牌及商標特許權業務，該業務於相應年度分類為已終止經營業務。

經審核綜合財務報表乃以本公司之功能貨幣港元(「港元」)呈列，除另有指明外，所有價值約整至最接近之百萬(「百萬港元」)。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團採納之新訂及經修訂準則

於本年度，本集團已採納以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港會計準則(「香港會計準則」)，該等準則與本集團的業務相關：—

香港財務報告準則第9號、
香港會計準則第39號、
香港財務報告準則第7號、
香港財務報告準則第4號及
香港財務報告準則第16號之
修訂

香港財務報告準則第16號之修訂 二零二一年六月三十日後Covid-19相關租金優惠

本年度應用香港財務報告準則之該等修訂並無對本集團本年度及過往年度之財務狀況及業績及／或該等綜合財務報表內所載之披露產生重大影響。

尚未採納之新訂及經修訂準則

本集團並無於綜合財務報表內應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則：－

香港財務報告準則第17號 ⁽²⁾	保險合約及相關修訂
香港財務報告準則第3號之修訂 ⁽¹⁾	概念框架之提述
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂 ⁽³⁾	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或投入
香港會計準則第1號之修訂 ⁽²⁾	將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(二零二零年)之相關修訂
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 ⁽²⁾	會計政策之披露
香港會計準則第8號之修訂 ⁽²⁾	會計估計之披露
香港會計準則第12號之修訂 ⁽²⁾	與單一交易產生的資產及負債有關之遞延稅項
香港會計準則第16號之修訂 ⁽¹⁾	物業、廠房及設備－於作擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號之修訂 ⁽¹⁾	有償合約－履行合約的成本
香港財務報告準則之修訂 ⁽¹⁾	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進
會計指引第5號之修訂 ⁽¹⁾	會計指引第5號共同控制合併的合併會計法(經修訂)

⁽¹⁾ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁽²⁾ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁽³⁾ 生效日期有待釐定

董事預期應用所有新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則於可預見的未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

3. 編製聲明

(a) 遵例聲明

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則合共包括所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋，以及香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定而編製。該等綜合財務報表亦遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露條文。

(b) 編製綜合財務報表之基準

本年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司之財務報表。

計入本集團各實體財務報表之項目以實體經營所處的主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。港元為本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

綜合財務報表已根據歷史成本法編製。

按照香港財務報告準則編製綜合財務報表要求管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設會影響政策應用以及所呈報之資產、負債、收入及開支金額。此等估計及相關假設乃基於過往經驗及在有關情況下被視為合理之各項其他因素作

出，而所得結果乃構成判斷無法透過其他來源輕易獲得的資產與負債賬面值之依據。實際結果或會有別於此等估計。

此等估計及相關假設會持續檢討。會計估計的修訂於修訂僅影響該期間的情況下於估計修訂的期間確認，或於修訂影響當前及未來期間的情況下於修訂期間及未來期間確認。

該等綜合財務報表已按持續經營基準編製。於二零二二年三月三十一日，存在以下事件及情況可能對本集團持續經營能力造成重大疑慮：－

- － 本集團近年產生持續經營虧損，包括本年度及相應年度分別產生虧損98,000,000港元及68,000,000港元；
- － 本集團於本年度產生負經營現金流量；
- － 於二零二二年三月三十一日，本集團流動資產淨值為3,868,000,000港元，包括用於出售的發展中物業7,413,000,000港元，其中7,119,000,000港元預期不會於二零二二年三月三十一日後一年內變現；
- － 本集團依賴關聯方為其營運提供資金，於二零二二年三月三十一日，應付關聯方款項為4,093,000,000港元；及
- － 本集團營運所屬的物業市場現行市況有所波動，尤其是本集團的物業發展營運，其將對本集團的未來營運造成潛在的不利影響。

持續經營基準對綜合財務報表的適用性取決於本集團能否持續經營，而此則取決於本集團日後能否持續獲得足夠的融資以及本集團能否實現盈利並產生正經營現金流。特別是，鑒於本集團於二零二二年三月三十一日依賴其關聯方提供的融資，董事已對該等關聯方向本集團提供財務支持的財務能力進行評估，並得出結論，認為根據以下情況關聯方不會撤回其向本集團提供的融資額度及不會要求本集團於各自到期日前償還應收本集團貸款：－

- － 於二零二二年三月三十一日，來自關聯方的墊款約為2,391,000,000港元，將於貸款協議規定的相關協議日期起計3年內，使用本集團預期自開發中待售的物業預售獲得的所得款項償還。
- － 本集團並無收到任何指示、請求或要求償還應付關聯方的款項。
- － 於報告期末後，關聯方已向本集團確認，於本集團能夠在不損害其流動資金及財務狀況的情況下償還欠款之前，其將不會要求本集團償還結欠的款項。

董事於評估本集團是否有足夠財務資源持續經營時亦已審慎考慮本集團未來流動資金需求及財務表現及其可用融資來源。本集團已採取若干措施以減輕其流動資金壓力及改善其財務狀況，包括但不限於以下措施：－

- － 截至二零二二年三月三十一日，本集團擁有七個物業發展項目(二零二一年三月三十一日：七個)。本集團已開始預售全部項目的發展中物業，且於二零二二年三月三十一日已收到相關按金約2,305,000,000港元(二零二一年三月三十一日：281,000,000港元)。本集團預計在報告期末後未來十二個月內將通過預售活動及已竣工待售物業銷售持續產生現金流入。
- － 為就其在中國的多個物業發展項目提供所需資金作為營運資金，本集團已成功取得兩個物業發展項目銀行貸款融資約1,729,000,000港元，其中截至二零二二年三月三十一日本集團已動用約1,234,000,000港元，該等融資乃以總賬面值為2,772,000,000港元的若干發展中物業抵押。董事認為，倘於可預見未來須獲得進一步銀行融資，本集團餘下物業發展項目截至二零二二年三月三十一日總賬面值約為4,641,000,000港元，且截至批准該等綜合財務報表日期未被質押及可供用作向銀行提供的抵押。
- － 本集團管理層考慮相關事實及情況，並就未來十二個月的物業發展營運編製現金流量預測。董事認為，本集團將擁有充足的營運資金以於未來十二個月內經營業務。
- － 本集團密切監控本集團的融資活動，並確保所有借貸符合貸款條款，且於本年度任何時間並無違反貸款契諾。
- － 本集團將繼續採取積極措施，通過人力資源優化及控制資本開支等多種方法控制行政及經營成本。

上述措施的最終結果無法確定。因此，存在重大不確定性而可能會對本集團持續經營之能力產生重大疑問。董事認為，考慮到上述措施的可能性及預期結果，並在評估本集團當前及未來現金流量需求及狀況後，本集團將有足夠營運資金為其營運撥付資金並履行其自二零二二年三月三十一日起十二個月內到期的財務責任。因此，董事認為按持續經營基準編製本集團的綜合財務報表屬適當。

4. 分部報告

本集團目前將其經營業務組織為以下可報告經營分部。

經營分部	主要業務
中國物業發展	於中國的物業發展及營運
Emerson	家庭用品及影音產品之分銷及特許權業務 —包括在美國的NYSE American上市的集團
中國家用電器	於中國的家用電器、電線及電纜貿易
中國資訊科技服務	於中國的資訊科技系統開發及相關服務 [#]

	中國 物業發展 百萬港元	Emerson 百萬港元	中國 家用電器 百萬港元	中國 資訊科技 服務 [#] 百萬港元	未分配 百萬港元	分部間對銷 百萬港元	綜合 百萬港元
截至二零二二年 三月三十一日止年度							
持續經營業務							
收入：							
銷售物業予外界客戶	195	-	-	-	-	-	195
銷售家用電器、電線及電纜 予外界客戶	-	-	164	-	-	-	164
銷售家庭用品予外界客戶	-	13	-	-	-	-	13
銷售影音產品予外界客戶	-	49	-	-	-	-	49
來自外界客戶之特許權收入	-	2	-	-	-	-	2
提供資訊科技服務予外界 客戶	-	-	-	-	-	-	-
分部收入總計	<u>195</u>	<u>64</u>	<u>164</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>423</u>
業績：							
分部業績	<u>(52)</u>	<u>(28)</u>	<u>11</u>	<u>-*</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(69)</u>
對賬：							
未分配企業支出					(23)		(23)
應收賬款之預期信貸虧損			(1)		-		(1)
利息收入					4		4
除稅前虧損							<u>(89)</u>
資產：							
分部資產	<u>8,989</u>	<u>234</u>	<u>74</u>	<u>7</u>	<u>10</u>	<u>(31)</u>	<u>9,283</u>
負債：							
分部負債	<u>8,844</u>	<u>9</u>	<u>40</u>	<u>-</u>	<u>17</u>	<u>(31)</u>	<u>8,879</u>

	中國 物業發展 百萬港元	Emerson 百萬港元	中國 家用電器 百萬港元	中國 資訊科技 服務# 百萬港元	未分配 百萬港元	分部間對銷 百萬港元	綜合 百萬港元
其他資料：							
來自為本集團貢獻總收入逾 10%的客戶之收入：							
– 客戶A	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>74</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>74</u>
機器及設備折舊	<u>-*</u>	<u>-</u>	<u>-*</u>	<u>-*</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>2</u>
使用權資產折舊	<u>-*</u>	<u>1</u>	<u>-*</u>	<u>-*</u>	<u>-*</u>	<u>-</u>	<u>2</u>
添置非流動資產	<u>-*</u>	<u>3</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>8</u>

* 該金額少於1,000,000港元。

於報告期末後，管理層已決定終止經營此業務。

	中國 物業發展 百萬港元	Emerson 百萬港元	中國 家用電器 百萬港元	中國 資訊科技 服務# 百萬港元	未分配 百萬港元	分部間對銷 百萬港元	綜合 百萬港元
截至二零二一年 三月三十一日止年度							
持續經營業務							
收入：							
銷售物業予外界客戶	-	-	-	-	-	-	-
銷售家用電器、電線及電纜 予外界客戶	-	-	142	-	-	-	142
銷售家庭用品予外界客戶	-	20	-	-	-	-	20
銷售影音產品予外界客戶	-	36	-	-	-	-	36
來自外界客戶之特許權收入	-	2	-	-	-	-	2
提供資訊科技服務予外界客 戶	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
分部收入總計	<u>-</u>	<u>58</u>	<u>142</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>200</u>
業績：							
分部業績	<u>(25)</u>	<u>(33)</u>	<u>14</u>	<u>-*</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(44)</u>

	中國 物業發展 百萬港元	Emerson 百萬港元	中國 家用電器 百萬港元	中國 資訊科技 服務 [#] 百萬港元	未分配 百萬港元	分部間對銷 百萬港元	綜合 百萬港元
對賬：							
未分配企業支出					(21)		(21)
應收賬款之預期信貸虧損			(2)		–		(2)
利息收入					2		2
除稅前虧損							(65)
資產：							
分部資產	5,965	264	85	7	23	(13)	6,331
分類為持作出售之出售集團 之資產							90
綜合資產							6,421
負債：							
分部負債	5,824	9	60	–	18	(13)	5,898
與分類為持作出售之出售集團 相關之負債							25
綜合負債							5,923
其他資料：							
來自為本集團貢獻總收入逾 10%的客戶之收入：							
–客戶A	–	–	39	–	–	–	39
–客戶B ⁰	–	–	31	–	–	–	31
–客戶C ⁰	–	–	22	–	–	–	22
–客戶D ⁰	–	–	20	–	–	–	20
機器及設備折舊	–*	–	–*	–*	–*	–	–*
使用權資產折舊	–*	2	–*	–*	–*	–	3
添置非流動資產	–*	–	–*	–*	–*	–	1

* 該金額少於1,000,000港元。

於報告期末後，管理層已決定終止經營此業務。

o 於本年度，該等客戶所貢獻收入佔本集團總收入不足10%。

5. 收入

本集團本年度按主要業務活動劃分之來自持續經營業務之客戶合約之收入分析如下：-

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
持續經營業務：		
按主要業務活動劃分：		
銷售物業	195	-
銷售貨品	226	198
特許權收入	2	2
	<u>423</u>	<u>200</u>

本年度內，銷售交易價值超過本集團收入10%之本集團客戶載於附註4。

上述主要業務活動之收入乃按「時間點」基準確認。

於二零二二年三月三十一日，分配至截至報告期末未履行(或部分未履行)的履約責任的交易價格總額約為2,581,000,000港元(二零二一年：約312,000,000港元)。該金額指就發展中物業訂立的尚未完成銷售合約及客戶及特許權持有人與本集團訂立的特許權協議預期於日後確認的收入。本集團預期將於有關履約責任獲履行時確認該等金額為收益。基於剩餘合約條款，該等金額預期於本報告期末後1至5年內確認。

6. 融資成本

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
持續經營業務：		
來自關聯方之貸款之利息	170	42
來自一名非控股股東之貸款之利息	30	7
銀行貸款之利息	56	-*
租賃負債之利息	-*	-*
	<u>(256)</u>	<u>(49)</u>
減：利息開支已於發展中物業資本化(附註(i))	-*	-*

附註(i)：

本集團於兩個年度產生的融資成本均產生自為獲得合資格資產的特定借款。

* 該金額少於1,000,000港元。

7. 除稅前虧損

來自持續經營業務之除稅前虧損已列支／(計入)：－

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
持續經營業務：		
(a) 員工成本		
董事及行政總裁酬金	7	7
其他員工成本：		
－薪金及其他福利	57	33
－退休福利成本	5	3
	<u>69</u>	<u>43</u>
減：發展中物業資本化的金額	<u>(12)</u>	<u>(3)</u>
	<u>57</u>	<u>40</u>
(b) 其他項目		
短期租賃開支	1	1
機器及設備折舊	2	—*
使用權資產折舊	2	3
核數師酬金：		
－本年度	2	2
營業稅及其他稅費	14	3
法律及專業費用	18	15
廣告及推銷費用**	28	14
已售存貨之賬面值	196	168
確認為開支的已售物業成本	157	—
應收賬款之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)	1	2
利息收入#	(4)	(2)
政府補助#	(2)	(—)*

* 該金額少於1,000,000港元。

計入綜合收益表其他收入。

** 計入銷售及分銷成本。

8. 綜合收益表之所得稅

由於本年度並無於香港產生應課稅溢利，故並無於綜合財務報表內就本年度作出香港利得稅撥備(相應年度：無)。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司於兩個年度的稅率均為25%。

土地增值稅(「**土地增值稅**」)撥備乃按相關中國稅務法例及法規所載規定作出估計。土地增值稅在計及若干獲准豁免和扣減後就增值部分按多個遞增稅率徵收。

其他地方的應課稅溢利之稅項已根據有關司法權區的現行法律、詮釋及慣例，按本集團營運所在地點的現行稅率計算。

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
持續經營業務		
當期稅項		
—中國企業所得稅	10	3
—海外	—*	—*
遞延稅項		
—中國	(1)	—*
所得稅支出	<u>9</u>	<u>3</u>

附註(i)：

於二零二二年三月三十一日，稅項負債包括與就美國政府於二零一七年十二月頒佈的稅務法案條文(「**一次性過渡稅**」)確認的海外即期稅項有關的稅項撥備。根據該法案，本集團可選擇於最長8年期間按免息基準支付有關稅項負債。截至二零二二年三月三十一日，有關一次性過渡稅撥備約13,000,000港元(二零二一年：14,000,000港元)及約1,000,000港元(二零二一年：2,000,000港元)分別計入稅項負債的非即期部分及即期部分。

* 該金額少於1,000,000港元。

9. 股息

董事不建議派付本年度的末期股息(相應年度：無)。

10. 每股虧損

(a) 每股基本虧損

就持續及已終止經營業務而言

每股基本虧損乃根據以下數據計算：－

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
虧損：		
每股基本虧損計算中所用的本公司股東應佔虧損	<u>(97)</u>	<u>(86)</u>
	二零二二年 普通股數目 百萬股	二零二一年 普通股數目 百萬股
股份：		
就計算每股基本虧損而言的普通股加權平均數	<u>5,492.2</u>	<u>5,492.2</u>

就持續經營業務而言

每股基本虧損乃根據以下數據計算：－

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
虧損：		
本公司股東應佔虧損	(97)	(86)
加：來自已終止經營業務的本年度虧損	<u>7</u>	<u>35</u>
每股基本虧損計算中所用的本公司股東應佔虧損	<u>(90)</u>	<u>(51)</u>

所用的分母與上文詳述就每股基本虧損的分母相同。

就已終止經營業務而言

基於本公司股東應佔已終止經營業務的本年度虧損7,000,000港元(相應年度：35,000,000港元)及上文詳述就每股基本虧損的分母，已終止經營業務的本年度每股基本及攤薄虧損為0.13港仙(相應年度：0.64港仙)。

(b) 每股攤薄虧損

由於本年度及相應年度內均無發行在外之潛在普通股，故每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

11. 發展中物業及持作出售之已竣工物業

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
發展中待售物業		
金額包括：		
－土地使用權(包括與收購相關的直接成本)	5,634	5,417
－建造成本，包括已資本化的折舊及員工成本	1,468	299
－已資本化的融資成本	311	53
	<u>7,413</u>	<u>5,769</u>
持作出售之已竣工物業	<u>18</u>	<u>–</u>
	<u><u>7,431</u></u>	<u><u>5,769</u></u>

發展中物業均位於中國。計劃發展以供出售及預期於本集團的正常經營週期內變現的發展中物業分類為流動資產。金額包括發展中物業7,119,000,000港元(二零二一年：5,670,000,000港元)，預計將於報告期末起計逾十二個月竣工並可交付予客戶。

本集團於二零二一年三月三十一日的發展中物業包括總賬面淨值約2,792,000,000港元的土地成本，本集團尚未就該等土地從有關政府當局取得土地使用權證書。於本年度，本集團已根據若干相關土地使用權授權合同的條款悉數結清購買代價且本集團已獲得該等土地使用權。

於二零二二年三月三十一日，本集團若干發展中物業(賬面值為2,772,000,000港元(二零二一年：無))已就銀行授予本集團的若干信貸融資進行抵押。

本集團持作出售之已竣工物業均以成本與可變現淨值間的較低者列賬且均位於中國。董事認為，於二零二二年三月三十一日持作出售之已竣工物業預計將於報告期末起計十二個月內售出。

12. 應收賬款

本集團給予其貿易客戶30至90日之平均信貸期。

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
總額	64	77
減：預期信貸虧損撥備	<u>(9)</u>	<u>(7)</u>
淨額	<u><u>55</u></u>	<u><u>70</u></u>

下文為本年度／相應年度應收賬款的預期信貸虧損撥備變動：－

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
於年初	7	5
添置	1	2
撥回	—*	—
	<u> </u>	<u> </u>
於年末	8	7

按發票日期呈列之應收賬款(已扣除預期信貸虧損撥備)之賬齡分析如下：－

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
0至3個月	54	31
3至6個月	1	39
	<u> </u>	<u> </u>
	55	70

* 該金額少於1,000,000港元。

13. 現金及銀行結餘

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
銀行結餘	287	123
原到期日為三個月以內之短期存款	172	13
	<u> </u>	<u> </u>
綜合現金流量表內之現金及現金等值項目	459	136
原到期日超過三個月但短於一年之短期存款	—	195
受限制銀行存款	1,130	99
	<u> </u>	<u> </u>
	1,589	430

受限制銀行存款指存入指定銀行賬戶並以人民幣計值的建造預售物業的保證按金。根據相關政府規定，本集團的物業發展公司須將一定金額的預售所得款項作為建造相關物業的保證按金存入指定銀行賬戶。當取得相關政府機構的批准時，該等按金僅可用於支付相關物業的建造成本。

14. 應付賬款

按發票日期呈列之應付賬款之分析(包括購入存貨應付賬款的賬齡分析)如下：—

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
用於購入存貨		
0至3個月	34	24
3至6個月	2	34
6至12個月	4	—*
用於添置土地(附註(i))	—	1,396
用於建造成本(附註(ii))	780	144
	<u>820</u>	<u>1,598</u>

附註：

- (i) 就收購土地使用權應付予相關政府當局的款項於本年度悉數結清。
- (ii) 應付建造成本包括就建造成本及其他項目相關開支(包括未開具發票應付款項)之應付款項，該等開支乃根據本集團項目管理團隊對項目進度的衡量而釐定。因此，並無作出賬齡分析。

* 該金額低於1,000,000港元。

15. 合約負債

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
銷售物業	2,305	281
其他	—*	1
	<u>2,305</u>	<u>282</u>

計入本年度初合約負債結餘之本年度已確認收益約為182,000,000港元(二零二一年：3,000,000港元)。

計入合約負債的金額約459,000,000港元(二零二一年：約177,000,000港元)預期於報告期末起計未來12個月內結清。

16. 應付關聯方款項

	二零二二年 實際		二零二一年 實際	
	合約利率 (%)	百萬 港元	合約利率 (%)	百萬 港元
流動				
廣州敏捷房地產開發有限公司 (「廣州敏捷」)	—	1,702	—	1,584
廣州敏捷長期貸款即期部分	4.75%	8	—	—
廣州錦綉投資有限公司(「廣州 投資」)長期貸款即期部分	4.75%	19	—	—
		<u>1,729</u>		<u>1,584</u>
非流動				
廣州敏捷	4.75%至5.6%	157	4.75%至5.6%	224
廣州投資	—	—	4.75%	93
廣州育豐房地產開發有限公司	6.4%至7.5%	2,142	6.4%至7.5%	1,199
中山市完全物業管理有限公司	6.5%至8.5%	65	8.5%	394
		<u>2,364</u>		<u>1,910</u>
		<u><u>4,093</u></u>		<u><u>3,494</u></u>

所有該等實體均由譚匯川先生(譚先生的兒子)及譚浩成先生(譚先生的胞兄)直接或間接實益擁有。

報告期末後，於二零二二年五月五日，本公司之附屬公司與廣州敏捷訂立貸款協議，內容有關金額上限為人民幣4,731,000,000元(相當於約5,844,000,000港元)的貸款融資，協定年利率為3.7%、無抵押且須自提款日期起三年後悉數償還本金金額及利息。董事認為，貸款融資的目的乃為償還上文應付關聯方款項提供資金，並用於本集團的物業發展營運。

17. 計息銀行貸款

	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
銀行貸款－有抵押(附註(i))	1,241	—
銀行貸款－無抵押(附註(ii))	—	2
	<u>1,241</u>	<u>2</u>
減：於流動負債項下於一年內到期的款項	(464)	(2)
	<u>777</u>	<u>—</u>

附註：

- (i) 於二零二二年三月三十一日，本集團的銀行貸款按以人民幣貸款市場報價利率為基準的浮動利率加指定幅度，以年利率介乎0.55%至3.65%計息。誠如附註11所載，該等銀行貸款以南寧瑞華的股份及約人民幣2,244,000,000元(相當於2,772,000,000港元)的若干發展中物業抵押。
- (ii) 於相應年度內，本集團一家附屬公司根據薪資保障計劃(「薪資保障計劃」)於美國申請並獲得貸款所得款項總額約204,000美元(相當於約2,000,000港元)。作為《新冠病毒援助、救濟與經濟安全法案》(「新冠病毒援助、救濟與經濟安全法案」)一部分而制定的薪資保障計劃向合資格企業提供金額最高為合資格企業平均每月薪金支出2.5倍的貸款。薪資保障計劃貸款由美國小商業局(「小商業局」)批准，利率為1%，並包括一項「寬免」條款，當中訂明借款人可申請寬免貸款金額，惟該金額乃用於薪金成本、任何受保障按揭債務的利息付款、任何受保障租金債務的付款及任何受保障的公用事業費用付款。

於相應年度內，本集團一家附屬公司根據薪資保障計劃獲得薪資保障計劃貸款，其中貸款金額的寬免由小商業局授予並已於本年度內在綜合收益表其他收入中確認。

18. 股本、股份溢價及儲備

	股份數目	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元
法定股本：			
於二零二二年三月三十一日及二零二一年 三月三十一日每股面值0.01港元之普通股	20,000,000,000	200	
已發行及繳足股本：			
於二零二二年三月三十一日及二零二一年 三月三十一日每股面值0.01港元之普通股	5,492,232,889	55	386

股份溢價指已發行股份的面值與已收取代價之間的差額。

儲備

本集團於本年度及往年的儲備金額及變動呈列於綜合財務報表的綜合權益變動表內。

(i) 繳入儲備

繳入儲備指往年資本削減所導致的貸方金額。

(ii) 法定儲備

法定儲備指根據相關中國法律從於中國成立之附屬公司轉撥除稅後溢利之金額，直至基金累計總額達致各附屬公司之註冊資本50%為止。

(iii) 匯兌波動儲備／(虧絀)

匯兌波動儲備／(虧絀)包括換算海外／中國經營業務之財務報表時所產生之全部外匯匯兌差額。儲備根據會計政策處理。

(iv) 其他儲備

其他儲備主要指本集團就未失去控制權而於附屬公司的所有權權益的變動應佔資產淨值的變動。

管理層討論及分析

本集團於本年度錄得收入423,000,000港元，而於相應年度錄得收入200,000,000港元，相當於增加約112%。收入增加乃主要由於寧鄉項目之已確認物業發展銷售額首度確認收入，該項目為本集團的創始物業發展項目。於本年度，根據建設計劃，寧鄉項目的若干階段已完成，物業單位其後已交付予最終客戶。來自已確認物業發展銷售額的收入為195,000,000港元，其後於本集團本年度的綜合收益表中入賬。此外，Emerson的經營業務及於中國的家用電器、電線及電纜貿易產生的收入也於本年度有所增加。此外，由於出售特許權業務於二零二一年六月十五日(「**完成日期**」)完成，本集團已於二零二一年四月一日至完成日期期間將特許權業務營運於本年度綜合收益表內重新分類為已終止經營業務，此亦影響本年度的總收入。根據該重新分類，本年度特許權業務產生的收入7,000,000港元並未計入本集團總收入。同樣，於相應年度特許權業務產生的收入44,000,000港元亦未計入總收入。經計及已終止經營業務的業績後，本年度本集團錄得本公司股東(「**股東**」)應佔經審核虧損97,000,000港元，較相應年度股東應佔經審核虧損86,000,000港元高約13%。本年度股東應佔經審核虧損增加乃主要由於儘管銷售已竣工物業單位的銷售收入已於本年度確認，但本集團中國的物業發展業務產生的銷售開支及行政開支主要因本年度的預售活動增加；及由股東應佔特許權業務虧損(即已終止經營業務)減少所部分抵銷所致。

於二零二一年四月七日，本公司、Grande N.A.K.S. Ltd及Unijoy Limited(「**Unijoy**」)(該兩間公司先前均為本公司之全資附屬公司)與Sino Capital Resources Limited(「**買方**」)(由Grande N.A.K.S. Ltd之一名董事全資擁有之公司)訂立買賣協議以向買方出售Unijoy全部已發行股本(「**出售事項**」)。由於出售特許權業務於完成日期完成，因此管理層於本年度之本集團綜合業績內將特許權業務分類為已終止經營業務。此外，自完成日期起，特許權業務的資產及負債自本集團於二零二二年三月三十一日的綜合財務狀況表剔除；而收取出售事項的現金代價60,000,000港元則計入本集團綜合資產內。此外，由於本集團的中國資訊科技服務業務於過去兩個年度並無產生任何收入，故報告期末後管理層決定終止經營該業務。於出售事項完成及本集團的中國資訊科技服務業務終止之後，本集團現時及持續主要業務活動包括中國物業發展業務、Emerson於美國的業務經營及中國家用電器業務。

中國物業發展業務

自二零一九年年底進軍中國物業發展業務，於二零二零年年末本集團已將其地塊由湖南省寧鄉市的1個地塊增至中國5個省7個城市的8個地塊，即位於湖南省寧鄉市及永州市的2個地塊、位於河南省鞏義市的2個地塊、位於廣東省陽江市及汕頭市的2個地塊、位於浙江省寧波市的1個地塊以及位於廣西省南寧市的1個地塊。由於河南省鞏義市的2個地塊相鄰，將彼等於1個物業項目下建設管理，因此，本集團合共有8個地塊，但僅有7個發展中項目。於該7個項目中，寧鄉項目的若干階段已於本年度竣工並交付予客戶。已確認項目發展銷售額的收入約人民幣160,000,000元隨後已入賬。已確認項目發展銷售額的收入佔約36,900平方米的可售面積，平均售價約人民幣4,300元／每平方米。寧鄉項目未完工階段及其他6個項目均作住宅用途且正在開發中。

合約銷售

於本年度該7個發展中項目均已預售。於本年度本集團之權益合約銷售總額約為人民幣1,923,000,000元，已售約222,050平方米及平均售價約為人民幣8,700元／平方米。由於於相應年度本集團僅有一個項目，且該項目處於預售階段，故該兩個年度的合約銷售的比較並不適用。本集團之權益合約銷售概述如下：

項目名稱	權益總值	權益 已售出 可售
	約數 (人民幣 百萬元)	面積約數 (平方米)
寧鄉敏捷紫雲府	99	20,000
鞏義敏捷錦綉源築	360	47,000
陽江敏捷東樾府	329	56,000
廣西南寧敏捷華宇錦綉江辰	1	50
汕頭敏捷璟瓏灣	852	71,000
永州敏捷金玥府	134	21,000
寧波雲玥星著花園	148	7,000
總計	<u>1,923</u>	<u>222,050</u>

發展中項目

於二零二二年三月三十一日，發展中項目的權益建築面積(「建築面積」)合共約1,081,500平方米，分佈情況如下：

位置	權益建築 面積約數 (平方米)	權益可售 面積約數 (平方米)
湖南寧鄉	98,000	82,700
河南鞏義	185,100	152,800
廣東陽江	103,000	87,500
浙江寧波	100,200	74,800
廣西南寧	114,000	92,500
廣東汕頭	319,100	267,700
湖南永州	162,100	140,700
總計	<u>1,081,500</u>	<u>898,700</u>

持作出售之物業

於本年度，寧鄉項目有約42,800平方米可售面積的物業已被認證為竣工。由於約36,900平方米的可售面積已被確認為物業發展銷售，因此於二零二二年三月三十一日的綜合財務狀況表中入賬之餘下持作出售之物業可售面積為約5,900平方米。

土地儲備

於二零二二年三月三十一日，本集團土地儲備權益建築面積及權益可售面積分別為約168,300平方米及約135,700平方米，分佈於3個城市及地區。詳情如下：

位置	權益建築 面積約數 (平方米)	權益可售 面積約數 (平方米)
河南鞏義	3,100	—
廣東陽江	95,900	80,300
湖南永州	69,300	55,400
總計	<u>168,300</u>	<u>135,700</u>

Emerson 經營業務

本集團擁有72.4%股權之附屬公司Emerson(其股份於美國的NYSE American上市)於本年度產生收入64,000,000港元，而相應年度為58,000,000港元，相當於增加約10%。收入增長乃主要由於消費者對Emerson之客戶(即沃爾瑪、亞馬遜及Fred Meyer)提供的若干Emerson產品的需求增加；尤其是收音機鬧鐘，因為消費者更長時間居家網購，以及Emerson及其核心客戶在經濟困難的情況下繼續銷售產品(包括通過在線渠道銷售)的能力。於本年度，Emerson繼續採取積極措施以精簡其業務以及降低及控制經營成本。因此，Emerson於本年度之經營虧損減少至28,000,000港元，而相應年度的經營虧損則為33,000,000港元。

Emerson於本年度之特許權收入約為2,000,000港元，與相應年度相若。

中國家用電器業務

儘管COVID-19疫情蔓延已對中國的整體經濟環境造成不利影響，中國的家用電器、電線及電纜貿易錄得收入164,000,000港元，而相應年度則為142,000,000港元，相當於增加約15%。收入增加乃主要由於兩個因素。首先，於本年度，銅的價格較相應年度升高，及電線及電纜的售價升高，實際上令銷售電線及電纜所得收入增加。其次，儘管本年度COVID-19疫情已對大多數業務造成不利影響，我們的中國家用電器業務團隊加倍努力招攬新客戶，從而令向該等新客戶銷售電線及電纜所得收入增加。然而，由於中國家用電器銷售成本有所增加，故該業務於本年度的毛利相較於相應年度有所減少。因此，該業務於本年度的經營溢利減少至10,000,000港元，而相應年度則為12,000,000港元。

中國資訊科技業務

中國資訊科技業務於過去兩年並未產生任何收入。有關不利業績乃主要由於COVID-19疫情持續，大多數公司不得不減少其對非盈利部門的預算。就此而言，管理層已決定於報告期末後終止經營中國資訊科技業務。

已終止經營業務

Unijoy及其附屬公司(統稱「**Unijoy集團**」)擁有三個消費電子品牌(Akai(雅佳)、Sansui(山水)及Nakamichi(中道))，並主要透過向獨立第三方授予該等品牌之特許權，從事品牌及商標特許權業務。如上所述，本集團於二零二一年六月十五日成功出售Unijoy集團的全部權益，因此，特許權業務於二零二一年四月一日至二零二一年六月十五日期間的業績於本年度之綜合收益表分類為已終止經營業務。

於本年度，直至完成日期特許權業務所產生之收入為7,000,000港元，而相應年度為44,000,000港元。本年度股東應佔該等已終止經營業務之虧損為7,000,000港元，而相應年度則為35,000,000港元。然而，股東應佔此項已終止經營業務之經營虧損由出售事項收益5,000,000港元所部分抵銷。本年度股東應佔之虧損乃主要由於COVID-19疫情持續，特許權業務直接受到影響，導致收入減少。

業務前景

我們於二零一九年方始進軍中國的房地產行業，於二零二一年面臨前所未有的挑戰。房地產行業政策全面收緊。由於政策更加嚴格，若干物業公司出現流動資金問題。於此前所未有之際，擁有穩定現金流量、高效經營業績以及多軌化業務的物業公司將能輕易回彈。該等物業公司將克服最困難的時期，並實現長期增值。二零二二年的《中華人民共和國政府工作報告》重申「房住不炒」這一總基調，亦提到「滿足購房者合理需求」的核心使命。在確定二零二二年中國政府工作基調後，我們相信現行政策將繼續維持房地產行業的連續性及穩定性，並自二零二二年下半年開始將保持土地及住房價格以及市場預期的穩定。如上文所述，我們於二零一九年方開展物業發展業務，運營投資規模相對較小，但資金來源相對充足，我們相信在不久的將來，我們的物業銷售能夠回升。此外，本集團於本年度已成功出售其特許權業務，並已決定於報告期末後終止中國資訊科技業務，以將本集團資源綜合併入餘下核心業務。管理層已動用出售事項的大部分銷售所得款項，並將中國資訊科技業務的資源進行分配以加強我們的物業發展業務。

就Emerson的營運而言，鑒於COVID-19疫情對國內外宏觀經濟狀況的不利影響，以及與潛在復甦相關的不確定性，Emerson在COVID-19疫情對業務產生影響的情況下已實施若干旨在減少開支的成本削減行動。然而，由於環境仍具高度不確定性，且由於諸多因素(包括全球經濟復甦的步伐、各種政府刺激計劃的狀況、競爭強度及零售商繼續審慎管理存貨的行動)，對Emerson產品的需求仍難以評估。因此，Emerson此時無法預測COVID-19疫情對其運營及財務業績的全面影響，且根據疫情的規模及持續性，包括COVID-19病例於該公司經營所在區域的進一步蔓延及嚴重性，以及有效疫苗的供應及分發，有關影響或屬重大。因此，本年度錄得的當前業績及財務狀況未必表示下個財政年度下半年的未來經營業績及趨勢。

儘管COVID-19疫情蔓延在某種程度上仍對我們的中國家用電器業務的一般營運造成不利影響，該業務經營的管理層仍有信心於下個財政年度的下半年保持該業務的規模。銷售團隊將繼續招攬新客戶，以增加該業務的收入。另一方面，管理層將繼續實施各種成本控制措施，以降低該業務的營運成本。

儘管當前營運環境不利，於中國的物業發展而言尤為如此，其堪比寒冬，而憑藉良好的成本控制及健全的預售市場戰略，我們相信我們將迎來暖春。事實上，個人住房抵押貸款已於二零二一年十月開始放寬，中國人民銀行已於二零二一年十二月下調金融機構的存款準備金率，預計房地產市場將很快復甦。屆時，我們將開始再次透過公開拍賣收購更多地塊，以擴大本集團的土地儲備。隨著資源更好地用於前景廣闊的業務，董事期望本集團於未來幾年能為股東創造更好的回報。

流動資金及財務資源

於二零二二年三月三十一日，本集團之流動比率約為1.72，而於二零二一年三月三十一日約為1.82。流動比率下降乃主要由於本年度來自中國的物業發展業務的合約負債及計息銀行貸款增加，其由(1)發展中物業以及現金及銀行結餘增加；及(2)應付賬款減少所部分抵銷。

於本年度，由於本集團繼續通過其中國物業發展業務、Emerson經營業務、特許權經營業務(直至完成日期)以及中國家用電器業務產生現金，因此本集團的營運資金需求由內部資源及外部借貸提供資金。

於本年度，新增銀行借貸約人民幣1,000,000,000元(相當於約1,234,000,000港元)按介乎4.4%至7.5%的利率獲得。於二零二二年三月三十一日，銀行借貸組合總額的實際利率約為5.63%。所有借貸均以人民幣計值，且利率根據中國人民銀行公佈的基準利率浮動。本集團認為人民幣利率環境相對穩定，且本集團主要以人民幣計值的借貸與主要以人民幣計值的收入及資產相匹配，本集團認為並無必要對其利率風險進行對沖。

於二零二二年三月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為1,589,000,000港元(於二零二一年三月三十一日：430,000,000港元)。本集團的營運資金需求主要由內部資源提供資金。

於二零二二年三月三十一日，本集團之存貨為18,000,000港元(於二零二一年三月三十一日：18,000,000港元)。

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

於本年度，以代價60,000,000港元出售並轉讓Unijoy集團予何永安先生(本公司之全資附屬公司Grande N.A.K.S. Ltd之一名董事)全資擁有的實體Sino Capital Resources Limited。出售事項已於二零二一年六月十五日完成，且出售收益5,000,000港元已於本年度綜合收益表入賬。

除上述者外，本集團於本年度並無進行任何其他重大收購或出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

重大投資

本集團於本年度內並未訂立任何重大新投資。

重大投資及資本性資產之未來計劃

本集團並未就未來十二個月制定任何重大投資或資本性資產收購之確切計劃。

資產負債比率

於二零二二年三月三十一日，本集團之資產負債比率(表示為借貸淨額除以總權益)約為5.85倍(於二零二一年三月三十一日：約為3.93倍)。

集團資產抵押

於二零二二年三月三十一日，總賬面值為2,772,000,000港元的發展中物業已抵押以作為本集團銀行借貸融資的擔保(於二零二一年三月三十一日：無)。

庫務政策

本集團之收入主要以美元及人民幣列值。由於港元與美元掛鈎，故本集團在以美元結算的交易中並無面臨重大貨幣風險。然而，在以人民幣結算的交易中，本集團將面臨外幣風險。本集團主要透過自然套期保值抵銷相應的風險，且並無參與任何衍生金融工具的投機性交易，惟將仔細考慮是否於適當的時候進行貨幣及利率對沖相應風險。本集團將密切監察及管理其外幣風險，並於需要時採取適當措施。

僱員及薪酬

於二零二二年三月三十一日及二零二一年三月三十一日，本集團之僱員人數分別為150名及146名。本集團主要基於行業慣例、個人表現及經驗而釐定其僱員之薪酬。除基本薪酬外，本集團或會參照於相關財務年度本集團之表現以及個人表現向合資格僱員發放酌情花紅。其他福利包括醫療及退休計劃。

股息

董事會不建議就本年度派付末期股息(二零二一年：無)。

本公司於本年度並無派付或宣派股息(二零二一年：無)。

或然負債

除以下列載之情況外，本集團於截至二零二二年三月三十一日及直至本公告日期並無重大或然負債：

(i) 擔保

於二零二二年三月三十一日，本集團以本集團發展中物業的買家為受益人向銀行提供擔保約1,045,000,000港元(於二零二一年三月三十一日：約177,000,000港元)，最多為銀行向有關買家提供按揭貸款的個別物業購買價的80%。由本集團向銀行提供之該等擔保將於銀行收到客戶相關物業的房產證作為獲授按揭貸款擔保的抵押時解除。

根據擔保條款，於該等買方拖欠按揭付款時，本集團負責償還未償還按揭本金連同任何應計利息以及違約買方欠付銀行的罰金，而本集團有權接管相關物業的法定業權及擁有權。擔保自各自授出按揭貸款之日期開始。

董事認為，本集團財務擔保合約的公平值總額於首次確認時並不重大。董事亦認為，訂約方違約的可能性極小，倘拖欠付款，則相關物業可變現淨值將會涵蓋未償還本金連同應計利息及罰金。因此，於二零二二年三月三十一日，並無於綜合財務狀況表內確認價值。

(ii) 法律案件

根據香港特別行政區高等法院(「**高等法院**」)於二零一六年五月九日就案件HCCW 177/2011頒佈之法庭命令，本公司須：

- (i) 倘向法庭支付之款項不足以支付前臨時清盤人已課稅費用及開支，向前臨時清盤人彌償並持續彌償；及

- (ii) 就HCA 92/2014訴訟(「訴訟」)之抗辯成本向霍義禹先生及富事高諮詢有限公司彌償並持續彌償(受訴訟之最終裁定影響)。

HCA 92/2014為一宗於二零一四年一月由Sino Bright Enterprises Co., Ltd.於高等法院提出之法律案件(而HCA 1152/2017為一宗於二零一七年五月由本公司於高等法院提出之法律案件，其後與HCA 92/2014合併)，該案件乃指稱失實陳述針對霍義禹先生及富事高諮詢有限公司提出，且該案件仍未審結。

於本公告日期，本公司並未接獲有關費用、成本及開支之該等要求。

經考慮其各自之勝訴機會後，董事認為毋須就上述任何事項計提撥備。

資本承擔

於二零二二年三月三十一日，本集團就發展中物業的已訂約但未撥備的資本開支承擔為2,453,000,000港元(於二零二一年三月三十一日：1,351,000,000港元)。

報告期後事項

截至本公告日，除於本公告所披露外，並無發生任何重大事項。

股東週年大會

本公司之股東週年大會將於二零二二年八月二十六日舉行。股東週年大會通告將於本公司及聯交所網站刊登，並將適時寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席本公司二零二二年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續。有關暫停辦理登記手續的詳情列載如下：

交回股份過戶文件以作登記之最後時限.....二零二二年八月十九日(星期五)
下午四時三十分

暫停辦理股份過戶登記手續.....二零二二年八月二十二日(星期一)至
二零二二年八月二十六日(星期五)
(包括首尾兩天)

記錄日期二零二二年八月二十六日(星期五)

於上述暫停辦理期間，將暫停辦理股份過戶登記。為符合出席本公司二零二二年股東週年大會並於會上投票的資格，所有已填妥之過戶表格連同相關股票最遲須於上述最後時限前交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓(如過戶表格將於二零二二年八月十五日前交回)，或香港夏慤道16號遠東金融中心17樓(如過戶表格將於二零二二年八月十五日或之後交回)。

購買、出售或贖回股份

本公司及其任何附屬公司於本年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治守則

於二零二二年一月一日，企業管治守則之修訂(「新企業管治守則」)開始生效，新企業管治守則的大部分規定將適用於二零二二年一月一日或之後開始的財政年度之企業管治報告。董事會將繼續審閱並增強本公司企業管治常規，以確保遵守新企業管治守則，並與最新發展相符。

本公司已參考於新企業管治守則條文生效前上市規則附錄14所載於本年度有效的企業管治守則(「守則」)之守則條文採納企業管治常規守則。本公告守則條文參考遵循守則之守則條文參考。

董事會確認，本公司已遵守於本年度有效的守則之所有原則及守則條文，惟下文所述守則之守則條文除外。

守則條文第A.2.1條(其自二零二二年一月一日起已於新企業管治守則獲重新編號為守則條文第C.2.1條)

譚先生自其於二零一七年十二月二日獲委任為董事以來一直擔任本公司董事會主席(「主席」)兼行政總裁(「行政總裁」)，根據守則條文第A.2.1條(其自二零二二年一月一日起已於新企業管治守則獲重新編號為守則條文第C.2.1條)，該兩個職位之職務應予區分，不應由同一人擔任。

董事會認為，此兼任架構不會使權力集中在一人身上，而且有利於建立強勢及一致之領導權，使本公司能夠迅速及貫徹地作出及實行各項決定。

主席之主要職責為領導董事會，並確保董事會有效履行職責。行政總裁負責本集團業務之日常管理。彼等各自之職務及責任以書面列明，並已獲董事會通過。如上文所述，主席及行政總裁之職務一直由譚先生擔任。然而，倘董事會物色到適當人選出任行政總裁，屆時將由不同人士分別履行上述職務。

守則條文第A.6.7條(其自二零二二年一月一日起已於新企業管治守則獲重新編號為守則條文第C.1.6條)

根據守則條文第A.6.7條(其自二零二二年一月一日起已於新企業管治守則獲重新編號為守則條文第C.1.6條)，獨立非執行董事一般應出席股東大會，對股東的意見有全面、公正的了解。由於COVID-19疫情的爆發，居住於中國廣州的獨立非執行董事林金鶯博士及陸正華博士未能出席本公司於二零二一年八月二十六日舉行的股東週年大會。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經向所有董事作出具體查詢後，彼等各自己確認，彼等於本年度內一直遵守標準守則。

審核委員會及核數師之審閱

本集團於本年度之綜合財務報表已經由本公司之審核委員會審閱。本公司核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司(「馬施雲香港」)已就本初步公告所載本集團於本年度之綜合收益表、綜合全面收益表、綜合財務狀況表及其中有關附註所列數字，與本集團於本年度之綜合財務報表所載數字核對一致。馬施雲香港就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證工作，因此馬施雲香港並未對本初步公告發表任何核證意見。

獨立核數師報告摘要

以下為本集團本年度的綜合財務報表的獨立核數師報告的摘要。

意見

吾等認為，綜合財務報表真實而公平地反映 貴集團於二零二二年三月三十一日的綜合財務狀況，以及其根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製的截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

有關持續經營的重大不確定性

吾等務請垂注綜合財務報表附註3(b)，其載列於二零二二年三月三十一日，貴集團計息銀行貸款的短期部分及應付關聯方款項合共2,193,000,000港元，而其現金及現金等值項目為1,589,000,000港元。該等情況，以及綜合財務報表附註3(b)所載列的其他情況以及當前狀況，顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問。吾等並無就此事宜發出修訂意見。

刊發財務資料

本業績公告已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.nimbleholding.com)刊登。本集團於本年度之年報將適時寄發予本公司股東，並可於上述網站閱覽。

承董事會命
敏捷控股有限公司
主席
譚炳照

香港，二零二二年六月二十八日

於本公告日期，董事會由兩名執行董事：譚炳照先生及鄧向平先生；以及三名獨立非執行董事：林金鶯博士、陸正華博士及葉恒青博士組成。