

20
23

中期報告



敏捷控股

NIMBLE HOLDINGS

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)

目錄

頁次

公司資料	2
簡明綜合損益表	3
簡明綜合損益及其他全面收益表	5
簡明綜合財務狀況表	6
簡明綜合權益變動表	8
簡明綜合現金流量表	9
未經審核簡明綜合中期財務報表附註	11
管理層討論及分析	40
其他資料	51



公司資料

董事會

執行董事

譚炳照先生
鄧向平先生
嚴國浩先生
梁敏玲女士

獨立非執行董事

林金鶯博士
陸正華博士
葉恒青博士

審核委員會

陸正華博士(主席)
林金鶯博士
葉恒青博士

薪酬委員會

林金鶯博士(主席)
陸正華博士
葉恒青博士

提名委員會

譚炳照先生(主席)
林金鶯博士
葉恒青博士

公司秘書

許進業先生

助理公司秘書

Linda Longworth女士
International Managers Bermuda Ltd.

法律顧問

羅夏信律師事務所
任其昌 • 李鴻生律師行

核數師

中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

註冊辦事處

Wessex House, 5th Floor
45 Reid Street
Hamilton HM 12, Bermuda

香港主要營業地點

香港
新界
荃灣
海盛路3號
TML廣場32樓C01室

股份過戶登記處

卓佳登捷時有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

股份代號

186

公司網站

www.nimbleholding.com

中期業績

敏捷控股有限公司(「本公司」)之董事(「董事」)會(「董事會」)宣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(「本期間」)之未經審核簡明綜合中期業績，連同截至二零二二年九月三十日止六個月(「相應期間」)之比較數字及經選定之詮釋附註如下：

簡明綜合損益表

截至二零二三年九月三十日止六個月

		(未經審核)	
		截至以下日期止六個月	
	附註	二零二三年 九月三十日 百萬港元	二零二二年 九月三十日 百萬港元
收入	7	1,076	233
銷售成本		(905)	(197)
毛利		171	36
其他收入及收益	8	65	7
銷售及分銷成本		(50)	(18)
行政開支		(34)	(46)
融資成本	9	—*	—*
除稅前利潤／(虧損)	10	152	(21)
所得稅開支	11	(42)	(5)
期內利潤／(虧損)		110	(26)

* 該金額少於1,000,000港元。

簡明綜合損益表(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

		(未經審核)	
		截至以下日期止六個月	
附註	二零二三年 九月三十日 百萬港元	二零二二年 九月三十日 百萬港元	
以下人士應佔期內利潤／(虧損)：			
本公司擁有人	105	(26)	
非控制性權益	5	—*	
	<u>110</u>	<u>(26)</u>	
	港仙	港仙	
每股盈利／(虧損)	13		
基本及攤薄	<u>1.91</u>	<u>(0.47)</u>	

* 該金額少於1,000,000港元。

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

(未經審核)

截至以下日期止六個月

	二零二三年 九月三十日 百萬港元	二零二二年 九月三十日 百萬港元
期內利潤／(虧損)	<u>110</u>	<u>(26)</u>
其他全面開支，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	(5)	(19)
— 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>
期內其他全面開支	<u>(6)</u>	<u>(19)</u>
期內全面收益／(開支)總額	<u>104</u>	<u>(45)</u>
以下人士應佔期內全面收益／(開支)總額：		
本公司擁有人	99	(39)
非控制性權益	<u>5</u>	<u>(6)</u>
	<u>104</u>	<u>(45)</u>

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 百萬港元	(經審核) 二零二三年 三月三十一日 百萬港元
非流動資產			
機器及設備		7	15
使用權資產		4	3
遞延所得稅資產		1	1
品牌及商標		—	—
商譽		—	—
於一間合營企業的投資		—	—
其他資產		1	1
		13	20
流動資產			
存貨		45	30
發展中物業	14	3,358	5,777
持作出售之已竣工物業	14	249	197
應收賬款	15	54	60
預付款項、按金及其他應收款項		182	214
現金及銀行結餘	16	1,342	1,698
		5,230	7,976
流動負債			
應付賬款	17	801	870
合約負債	18	2,375	3,336
應計負債及其他應付款項		152	245
應付關聯方款項	19	385	1,312
計息銀行貸款	20	49	551
租賃負債		2	2
稅項負債		44	12
		3,808	6,328
淨流動資產		1,422	1,648

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 百萬港元	(經審核) 二零二三年 三月三十一日 百萬港元
非流動負債			
應付關聯方款項	19	1,080	1,413
租賃負債		1	1
稅項負債		5	9
		<u>1,086</u>	<u>1,423</u>
淨資產		<u>349</u>	<u>245</u>
資本及儲備			
股本	22	55	55
股份溢價		386	386
儲備		(154)	(253)
		<u>287</u>	<u>188</u>
本公司擁有人應佔權益		287	188
非控制性權益		<u>62</u>	<u>57</u>
權益總額		<u>349</u>	<u>245</u>

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 百萬港元	股份溢價 百萬港元	總入儲備** 百萬港元	法定儲備** 百萬港元	匯兌波動 儲備/(虧損)** 百萬港元	其他儲備** 百萬港元	累計虧損** 百萬港元	本公司擁有人 應佔權益 百萬港元	非控制性 權益 百萬港元	權益總額 百萬港元
於二零二二年四月一日	55	386	193	4	(1)	22	(471)	188	57	245
期內利潤	-	-	-	-	-	-	105	105	5	110
期內其他全面開支：										
— 換算海外/中國附屬公司財務 報表產生的匯兌差額	-	-	-	-	(5)	-	-	(5)	-	(5)
— 於出售附屬公司時，重新分類 至損益的匯兌差額	-	-	-	-	(1)	-	-	(1)	-	(1)
期內全面(開支)/收益總額	-	-	-	-	(6)	-	105	99	5	104
於二零二三年九月三十日 (未經審核)	55	386	193	4	(7)	22	(366)	287	62	349
於二零二二年四月一日	55	386	193	3	9	22	(383)	285	119	404
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(26)	(26)	*	(26)
期內其他全面開支：										
— 換算海外/中國附屬公司財務 報表產生的匯兌差額	-	-	-	-	(13)	-	-	(13)	(6)	(19)
期內全面開支總額	-	-	-	-	(13)	-	(26)	(39)	(6)	(45)
於二零二二年九月三十日 (未經審核)	55	386	193	3	(4)	22	(409)	246	113	359

* 該金額少於1,000,000港元。

** 該等金額包括簡明綜合財務狀況表內的儲備虧絀約154,000,000港元(二零二二年九月三十日：約195,000,000港元)。

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

		(未經審核)	
		截至以下日期止六個月	
	附註	二零二三年 九月三十日 百萬港元	二零二二年 九月三十日 百萬港元
經營活動所得之現金流量			
營運資金變動前之經營現金流量		125	(26)
發展中物業變動		708	(239)
持作出售之已竣工物業變動		(63)	(15)
應付賬款之變動		99	74
合約負債之變動		(325)	704
其他營運資金變動		(52)	19
		<hr/>	<hr/>
經營所得之現金		492	517
已付所得稅		(34)	(29)
		<hr/>	<hr/>
經營活動所得之現金淨額		458	488
投資活動所得之現金流量			
收購機器及設備之付款		(8)	-
出售一間附屬公司現金流出淨額	21	(337)	-
存入受限制銀行存款		305	(7)
已收利息		13	7
		<hr/>	<hr/>
投資活動所用之現金淨額		(27)	-

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

	(未經審核)	
	截至以下日期止六個月	
附註	二零二三年 九月三十日 百萬港元	二零二二年 九月三十日 百萬港元
融資活動所得之現金流量		
償還租賃負債	(2)	(1)
應付關聯方款項之墊款	-	2,021
應付一名前非控制性權益款項之墊款	-	7
計息銀行貸款之墊款	50	70
償還應付關聯方款項	(355)	(2,303)
償還銀行貸款及利息	(92)	(274)
	<hr/>	<hr/>
融資活動所用之現金淨額	(399)	(480)
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目之增加淨額	32	8
期間初之現金及現金等值項目	333	459
外匯匯率變動之影響淨額	(7)	(26)
	<hr/>	<hr/>
期間終之現金及現金等值項目	358	441
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目之分析：		
現金及銀行結餘	200	243
原到期日為三個月以內之短期存款	158	198
	<hr/>	<hr/>
16	358	441
	<hr/>	<hr/>

未經審核簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二三年九月三十日止六個月

1. 一般資料

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 HM 12, 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(「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(本公司董事會主席、執行董事及行政總裁(「行政總裁」))。

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。

未經審核簡明綜合中期財務報表乃以本公司之功能性貨幣港元呈列，除另有指明外，所有價值約整至最接近之百萬(百萬港元)。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

2. 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。該等未經審核簡明綜合中期財務報表應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)所編製之截至二零二三年三月三十一日止年度之全年綜合財務報表一併閱讀。

該等未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據截至二零二三年三月三十一日止年度本集團最近期之全年綜合財務報表所採納之會計政策編製。

持續經營基準

未經審核簡明綜合中期財務報表乃按持續經營基準編製。於二零二三年九月三十日，存在以下事件及情況而可能會對本集團的繼續持續經營能力構成重大疑問：

- (i) 本集團近年持續經營業務產生虧損，包括於二零二三年及二零二二年三月三十一日止年度虧損分別為約146,000,000港元及98,000,000港元；
- (ii) 於二零二三年九月三十日，本集團的流動資產淨值約為1,422,000,000港元，包括待售發展中物業約3,358,000,000港元，其中約1,653,000,000港元預計不會於二零二三年九月三十日後一年內變現；
- (iii) 本集團依賴其關聯方為其運營提供資金，於二零二三年九月三十日，應付關聯方款項約為1,465,000,000港元；及
- (iv) 本集團營運所屬的物業市場的現行市況有所波動，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。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

2. 編製基準(續)

持續經營基準對未經審核簡明綜合中期財務報表的適用性取決於本集團能否繼續按持續經營基準經營，而這則取決於本集團日後能否繼續獲得充足融資以及本集團能否實現經營盈利，並產生正經營現金流。特別是，鑒於本集團於二零二三年九月三十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，並根據以下各項得出結論，認為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貸款到期日前償還應付貸款：

- (i) 於二零二三年九月三十日，來自關聯方的應付款項約為1,080,000,000港元，該等款項將於貸款協議規定的各自協議日期起計3年內動用本集團預期收取的發展中待售物業預售款項償還。
- (ii) 本集團並無收到任何指示或請求或要求償還應付關聯方款項。
- (iii) 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，不會要求償還本集團欠付款項。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

2. 編製基準(續)

董事於評估本集團是否有足夠財務資源以持續經營時，亦已審慎考慮本集團未來流動資金需求及財務表現以及其可用融資來源。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：

- (i) 截至二零二三年九月三十日，本集團擁有五個物業發展項目由附屬公司持有，及一個項目由合營企業持有。本集團已開始預售全部項目的發展中物業，且於二零二三年九月三十日已收到相關按金約2,374,000,000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持作出售之已竣工物業銷售持續產生現金流入。
- (ii) 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，本集團已成功取得一個物業發展項目銀行貸款，其截至二零二三年九月三十日的貸款餘額約49,000,000港元，該等銀行貸款乃以總賬面值為7,000,000港元的本集團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二零二三年九月三十日總賬面值約為3,600,000,000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。
- (iii) 本集團管理層已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。
- (iv) 董事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。倘可能違反貸款契諾，董事將與銀行協商以獲得豁免，或／及修改貸款契諾。
- (v) 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渠道控制行政及運營成本。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

2. 編製基準(續)

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繼續持續經營的能力構成重大疑問。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，董事認為本集團將有足夠營運資金為其營運撥付資金並履行其自二零二三年九月三十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未經審核簡明綜合中期財務報表屬適當。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本期間，本集團已採納所有由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈、與其業務有關且於二零二三年四月一日開始之會計年度生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(「該等香港財務報告準則」)。該等香港財務報告準則則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則並無導致本集團之會計政策、本集團未經審核簡明綜合中期財務報表之呈列方式以及本期間及過往本年之已呈報金額出現重大變動。

本集團並無採用已頒佈但尚未生效之該等新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，惟尚無法說明該等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況產生重大影響。

4. 主要會計判斷及估計不確定因素之主要來源

編製未經審核簡明綜合中期財務報表需要管理層作出會影響會計政策的應用以及資產及負債、收入及開支之呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計有所差異。

編製未經審核簡明綜合中期財務報表時，管理層在應用本集團之會計政策中作出之主要會計判斷及估計不確定因素之主要來源與截至二零二三年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表中所應用者相同。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

5. 財務風險以及管理目標及政策

未經審核簡明綜合中期財務報表並不包括年度財務報表所規定之所有財務風險管理資料及披露，並應與截至二零二三年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表一併閱讀。

自截至二零二三年三月三十一日止年度以來，紓緩該等風險的政策概無重大變動。

6. 分部報告

本集團目前將其經營業務組織為以下可報告及經營分部。

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一包括在美國的紐約證券交易所(「紐交所」)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*

* 此業務已於二零二三年三月三十一日止年度內終止經營。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

6. 分部報告(續)

(a) 按經營分部分類之本集團未經審核收入及業績

截至二零二三年九月三十日止六個月

	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	綜合 百萬港元
收入：				
銷售物業予外界客戶	1,001	-	-	1,001
銷售家用電器、電線及電纜予外界客戶	-	-	42	42
銷售家庭及影音用品予外界客戶	-	32	-	32
來自外界客戶之特許權收入	-	1	-	1
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
分部收入總計	1,001	33	42	1,076
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
業績：				
分部業績	133	12	3	148
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
對賬：				
未分配企業支出				(9)
利息收入				13
				<hr/>
除稅前利潤				152
				<hr/>

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

6. 分部報告(續)

(a) 按經營分部分類之本集團未經審核收入及業績(續)

截至二零二二年九月三十日止六個月

	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	綜合 百萬港元
收入：					
銷售物業予外界客戶	119	-	-	-	119
銷售家用電器、電線及電纜予外界客戶	-	-	88	-	88
銷售家庭及影音用品予外界客戶	-	21	-	-	21
來自外界客戶之特許權收入	-	5	-	-	5
分部收入總計	119	26	88	-	233
業績：					
分部業績	(12)	(11)	5	-*	(18)
對賬：					
未分配企業支出					(10)
利息收入					7
除稅前虧損					(21)

* 該金額少於1,000,000港元。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

6. 分部報告(續)

(b) 按經營分部分類之本集團資產及負債

	中國 物業發展 百萬元	Emerson 百萬元	中國 家用電器 百萬元	未分配 百萬元	分部間對銷 百萬元	綜合 百萬元
--	-------------------	----------------	-------------------	------------	--------------	-----------

於二零二三年九月三十日
(未經審核)

可報告分部資產	4,956	233	79	12	(37)	5,243
可報告分部負債	4,839	8	54	30	(37)	4,894

於二零二三年三月三十一日
(經審核)

可報告分部資產	7,688	246	90	7	(35)	7,996
可報告分部負債	7,667	34	52	33	(35)	7,751

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

6. 分部報告(續)

(c) 地區資料

	(未經審核)	
	截至以下日期止六個月	
	二零二三年 九月三十日 百萬港元	二零二二年 九月三十日 百萬港元
收入：		
中國	1,043	207
美國	33	26
總計	1,076	233

7. 收入

本集團於本期間及相應期間按主要業務劃分之來自客戶合約的收入分析如下：

	(未經審核)	
	截至以下日期止六個月	
	二零二三年 九月三十日 百萬港元	二零二二年 九月三十日 百萬港元
按主要業務劃分：		
銷售物業	1,001	119
銷售貨品	74	109
特許權收入	1	5
	1,076	233

上述主要業務活動之收入乃按「時間點」基準確認。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

8. 其他收入及收益

	(未經審核)	
	截至以下日期止六個月	
	二零二三年 九月三十日 百萬港元	二零二二年 九月三十日 百萬港元
出售一間附屬公司之收益	28	-
利息收入	13	7
政府補助	-	-*
訴訟結算	24	-
	<hr/>	<hr/>
	65	7
	<hr/>	<hr/>

* 該金額低於1,000,000港元。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

9. 融資成本

	(未經審核)	
	截至以下日期止六個月	
	二零二三年 九月三十日 百萬港元	二零二二年 九月三十日 百萬港元
來自關聯方之貸款之利息	21	56
來自一名前非控股權益之貸款之利息	-	12
來自一名股東之貸款利息	-*	-*
銀行貸款之利息	5	27
租賃負債之利息	-*	-*
	<hr/>	<hr/>
	26	95
減：於發展中物業資本化的利息開支(附註(i))	(26)	(95)
	<hr/>	<hr/>
	-*	-*

附註：

(i) 本集團於兩個期間產生的融資成本均產生自為獲得合資格資產的特定借款。

* 該金額低於1,000,000港元。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

10. 除稅前利潤／(虧損)

除稅前利潤／(虧損)已列支／(計入)：

	(未經審核)	
	截至以下日期止六個月	
	二零二三年 九月三十日 百萬港元	二零二二年 九月三十日 百萬港元
(a) 員工成本		
董事及行政總裁酬金	2	3
其他員工成本：		
—薪金及其他福利	18	22
—退休福利成本	2	3
	<u>22</u>	<u>28</u>
減：於發展中物業資本化的金額	(2)	(4)
	<u>20</u>	<u>24</u>
(b) 其他項目		
短期租賃開支	—*	—*
機器及設備折舊	13	1
使用權資產折舊	1	1
營業稅及其他稅費	3	5
廣告及推銷費用**	15	12
已售存貨之賬面值	64	98
確認為開支的已售物業成本	841	99
應收賬款之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)變動	—	1

* 該金額少於1,000,000港元。

** 計入銷售及分銷成本。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

11. 所得稅支出

由於於本期間及相應期間並無於香港產生應課稅溢利，故並無於未經審核簡明綜合中期財務報表內作出香港利得稅撥備。

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期間的稅率均為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。

	(未經審核)	
	截至以下日期止六個月	
	二零二三年 九月三十日 百萬港元	二零二二年 九月三十日 百萬港元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	32	5
— 中國土地增值稅	9	—
— 海外	1	—
遞延稅項—中國	—	—*
所得稅開支	<u>42</u>	<u>5</u>

* 該金額少於1,000,000港元。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

12. 股息

董事並不建議就本期間派付中期股息(相應期間：無)。

13. 每股盈利/(虧損)

(a) 每股基本盈利/(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利/(虧損)乃根據以下數據計算：

	(未經審核)	
	截至以下日期止六個月	
	二零二三年 九月三十日 百萬港元	二零二二年 九月三十日 百萬港元
就計算每股基本盈利/(虧損)而言的 期內利潤/(虧損)	105	(26)
股份數目： 就計算每股基本盈利/(虧損)而言的普通股 加權平均數	5,492.2	5,492.2

(b) 每股攤薄盈利/(虧損)

由於於本期間及相應期間均無發行在外之潛在普通股，故每股攤薄盈利/(虧損)相等於每股基本盈利/(虧損)。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

14. 發展中物業及持作出售之已竣工物業

	(未經審核) 二零二三年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二三年 三月三十一日 百萬港元
發展中待售物業	3,358	5,777
持作出售之已竣工物業	249	197
	3,607	5,974

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正常經營週期內變現的發展中物業分類為流動資產。款項當中包括預期於報告期末起計超過十二個月竣工及可供交付予客戶之發展中物業為1,653,000,000港元(二零二三年三月三十一日：3,373,000,000港元)。

於二零二三年九月三十日，本集團賬面值為7,000,000港元(二零二三年三月三十一日：1,130,000,000港元)的若干發展中物業已用作銀行授予本集團的若干信貸融資的抵押。

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，於二零二三年九月三十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。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

15. 應收賬款

本集團給予其貿易客戶平均30至90日之平均信貸期。

	(未經審核) 二零二三年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二三年 三月三十一日 百萬港元
總額	58	64
減：預期信貸虧損撥備	(4)	(4)
賬面淨額	54	60

以下為於本期間／截至二零二三年三月三十一日止年度(「相應年度」)應收賬款預期信貸虧損撥備之變動：

	(未經審核) 二零二三年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二三年 三月三十一日 百萬港元
於本期間／相應年度初	4	8
預期信貸虧損撥備之變動	-	(4)
於本期間／相應年度末	4	4

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

15. 應收賬款(續)

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:

	(未經審核) 二零二三年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二三年 三月三十一日 百萬港元
0至3個月	49	54
3至6個月	5	6
	<u>54</u>	<u>60</u>

16. 現金及銀行結餘

	(未經審核) 二零二三年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二三年 三月三十一日 百萬港元
銀行結餘	200	133
原到期日為三個月以內之短期存款	<u>158</u>	<u>200</u>
簡明綜合現金流量表內之現金及現金等值項目	358	333
受限制銀行存款(附註(i))	<u>984</u>	<u>1,365</u>
	<u>1,342</u>	<u>1,698</u>

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

16. 現金及銀行結餘(續)

附註：

- (i) 受限制銀行存款指存入指定銀行賬戶並以人民幣(「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。

17. 應付賬款

本集團獲其貿易供應商授予介乎60日至90日的平均信貸期。

基於發票日期的應付賬款之賬齡分析(包括購入存貨應付賬款的賬齡分析)如下：

	(未經審核) 二零二三年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二三年 三月三十一日 百萬港元
用於購入存貨		
0至3個月	19	19
3至6個月	16	27
6至12個月	16	1
用於建造成本(附註(i))	750	823
	801	870

附註：

- (i) 應付建造成本包括就建造成本及其他項目相關開支(包括未開賬單應付款項)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。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

18. 合約負債

	(未經審核) 二零二三年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二三年 三月三十一日 百萬港元
銷售物業(附註(i))	2,374	3,335
其他	1	1
	2,375	3,336

附註：

- (i) 本集團於客戶簽立物業預售買賣協議而物業建設工作仍在進行時向彼等收取20%至100%合約價值。就申請銀行按揭貸款的客戶而言，按揭貸款申請完成及批准資金發放後，銀行將向本集團支付餘下代價。該等預付款計劃導致合約負債於物業建設期間確認，直至客戶取得竣工物業控制權。如同附註14所披露之發展中物業，預期該等結餘將於本集團正常營業週期內結清。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

19. 應付關聯方款項

	(未經審核)		(經審核)	
	二零二三年 九月三十日 實際 合約利率 (%)	百萬港元	二零二三年 三月三十一日 實際 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」)(附註(ii))	-	385	-	409
來自廣州敏捷之貸款利息部分 (附註(ii))	-	-	-	6
來自廣州育豐房地產開發有限公司之 貸款利息部分(「廣州育豐」) (附註(iii))	-	-	-	99
來自中山市完全物業管理 有限公司之貸款利息部分 (「中山完全」)(附註(iv))	-	-	-	6
廣州敏駿房地產有限公司 (「廣州敏駿」)(附註(v))	-	-	-	792
		<u>385</u>		<u>1,312</u>

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

19. 應付關聯方款項(續)

	(未經審核)		(經審核)	
	二零二三年 九月三十日		二零二三年 三月三十一日	
	實際 合約利率 (%)	百萬港元	實際 合約利率 (%)	百萬港元
非流動				
來自廣州敏捷之貸款(附註(vi))	3.7%	917	3.7%	1,351
來自廣州敏捷之貸款利息部分 (附註(vi))	—	63	—	44
來自廣州育豐之貸款利息部分 (附註(iii))	—	76	—	—
來自中山完全之貸款利息部分 (附註(iv))	—	5	—	—
來自譚先生之貸款(附註(vii))	5%	19	5%	18
		1,080		1,413
		1,465		2,725

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。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

19. 應付關聯方款項(續)

附註：

- (i) 結餘約人民幣358,000,000元(相當於約385,000,000港元)(二零二三年三月三十一日：約人民幣358,000,000元(相當於約409,000,000港元))，該結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期限。

廣州敏捷亦為長沙市寧鄉敏駿房地產開發有限公司(本公司的非全資間接附屬公司)的非控股權益。

- (ii) 於二零二三年三月三十一日結餘約人民幣5,000,000元(相當於約6,000,000港元)，為非貿易性質及無抵押。

- (iii) 結餘約人民幣71,000,000元(相當於約76,000,000港元)(二零二三年三月三十一日：約人民幣87,000,000元(相當於約99,000,000港元))，將須於二零二六年十一月一日及二零二六年十二月二十日(二零二三年三月三十一日：二零二三年十一月一日及二零二三年十二月二十日)悉數償還。該結餘為非貿易性質及無抵押。

- (iv) 結餘約人民幣5,000,000元(相當於約5,000,000港元)(二零二三年三月三十一日：約人民幣5,000,000元(相當於約6,000,000港元))，將須於二零二六年十一月二十日及二零二六年十二月二十日(二零二三年三月三十一日：二零二三年十一月二十日及二零二三年十二月二十日)悉數償還。該結餘為非貿易性質及無抵押。

- (v) 於二零二三年三月三十一日，結餘約人民幣693,000,000元(相當於約792,000,000港元)，該結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期限。

- (vi) 結餘約人民幣910,000,000元(相當於約980,000,000港元)(二零二三年三月三十一日：約人民幣1,221,000,000元(相當於約1,395,000,000港元))，將須於二零二五年五月四日(二零二三年三月三十一日：二零二五年五月四日)悉數償還。該結餘為非貿易性質及無抵押。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

19. 應付關聯方款項(續)

附註：(續)

- (vii) 於相應年度，本公司之一間附屬公司與譚先生訂立協議，內容有關金額最高為18,000,000港元的貸款融資，協定年利率為5%、無抵押及須於二零二五年五月十一日悉數償還本金及利息。董事認為，貸款融資的目的乃用於本集團之日常營運。

20. 計息銀行貸款

	(未經審核) 二零二三年 九月三十日 百萬元	(經審核) 二零二三年 三月三十一日 百萬元
銀行貸款－有抵押	49	551
減：於流動負債項下於一年內或按要求到期的款項	(49)	(551)
非流動負債	—	—

於二零二三年九月三十日，本集團的銀行貸款按以人民幣一年貸款市場報價利率為基準的浮動利率加指定幅度約0.75%計算，利率約為4.3%計息，因此令本集團承受現金流量利率風險。誠如附註14所載，該銀行貸款由關聯公司擔保，並以汕頭市瑞景房地產開發有限公司(本公司間接全資擁有的子公司)的股份及約人民幣7,000,000元(相當於約7,000,000港元)的若干本集團的發展中物業抵押。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

21. 出售一間附屬公司

於二零二三年五月二十六日(「完成日期」)完成出售寧波市瑞智房地產開發有限公司(「寧波瑞智」)，全部已發行股本，代價為人民幣10,000,000元。於完成後，寧波瑞智不再為本公司附屬公司，且寧波瑞智的綜合業績、資產及負債不再與本集團綜合入賬。

於出售日期寧波瑞智的資產淨值如下：

	百萬港元
機器及設備	3
發展中物業	1,396
預付款項、按金及其他應收款項	21
現金及銀行結餘	348
應付賬款	(117)
合約負債	(434)
應計負債及其他應付款項	(22)
計息銀行貸款	(441)
應付一名關聯方款項	(770)
	<hr/>
已出售淨負債值	(16)
出售寧波瑞智匯兌儲備重新分類調整	(1)
就出售產生的直接成本	1
出售附屬公司的收益	28
	<hr/>
已收現金總代價	12
	<hr/>
就出售產生的現金流出淨額	
現金代價	12
出售直接應佔成本	(1)
已出售銀行結餘及現金	(348)
	<hr/>
出售產生的現金流出淨額	(337)
	<hr/>

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

22. 股本

	股份數目 千股	股本 百萬港元
法定股本：		
於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日 每股面值0.01港元之普通股	20,000,000	200
已發行及繳足股本：		
於二零二三年九月三十日及二零二三年三月三十一日 每股面值0.01港元之普通股	5,492,233	55

23. 或然負債

除以下列載之情況外，本集團於截至二零二三年九月三十日及直至本報告日期並無重大或然負債：

擔保

於二零二三年九月三十日，本集團以本集團發展中物業及售出的已竣工物業的物業單位買家為受益人向銀行提供擔保約2,260,000,000港元(於二零二三年三月三十一日：1,919,000,000港元)，最多為銀行向有關買家提供按揭貸款的個別物業單位購買價的80%。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後解除。

根據擔保條款，於擔保解除前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。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

23. 或然負債(續)

擔保(續)

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，於二零二三年九月三十日，並無於未經審核簡明綜合財務狀況表內確認價值(二零二三年三月三十一日：無)。

24. 法律案件

(a) 本公司

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。

於本報告日期，本公司並未接獲有關費用、成本及開支之有關要求。

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。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

24. 法律案件(續)

(b) *Emerson Radio Corp.*

於二零二二年四月十九日，美國德拉瓦地區法院(「地區法院」)於針對空調及供暖產品供應商Emerson Quiet Kool Co. Ltd.及批發商Home Easy Ltd.(「被告」)的商標侵權訴訟中作出有利於Emerson的判決。除其他事項外，地區法院的法院命令包括禁止被告分銷、製造及銷售EMERSON QUIET KOOL品牌產品或使用該商標的禁令，並指示美國專利及商標局取消被告「EMERSON QUIET KOOL」商標的商標註冊，並禁止被告嘗試註冊該商標或日後任何其他令人混淆的類似商標。該判決亦判予Emerson 6,500,000美元。直至二零二三年九月三十日，被告已向Emerson支付總額4,100,000美元的若干款項，其已於本集團財務報表中以墊付按金入賬。結餘已於截至相應年度及本期間產生之法律費用中分別減去約800,000美元及200,000美元。分別於二零二三年七月十一日，美國第三巡迴上訴法院維持了地區法院對被告的判決。於二零二三年九月二十九日，地區法院批准Emerson的終審判決請求，包括法律費用約3,160,000美元及更高賠償金700,000美元，連同因被告涉嫌藐視法庭而導致額外賠償金的可能性。概不保證Emerson將能夠收到全部判決金額，或無法保證雙方將就該等事宜達成共識的任何磋商解決方案，或倘達成共識，則雙方將於何時達成協議。由於法律判決如上文所述確認，本集團已解除墊付按金結餘約3,100,000美元至本期間其他收入。

25. 報告期後之交易

報告期間後概無發生重大事件。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二三年九月三十日止六個月

26. 資本承擔

就發展中物業已訂約但尚未撥備

(未經審核)

二零二三年

九月三十日

百萬港元

1,216

(經審核)

二零二三年

三月三十一日

百萬港元

1,632

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於本期間錄得收入1,076,000,000港元，而於相應期間則錄得收入233,000,000港元，相當於增加約362%。收入增加乃主要由於本期間物業發展業務銷售收入增加。於本期間，根據建設計劃，寧鄉、陽江、鞏義及永州項目的若干階段已完成，物業單位已交付予最終客戶。來自已確認物業發展銷售額的收入為1,001,000,000港元，於本集團本期間的未經審核簡明綜合損益表中入賬。由於中國房地產行業的不利狀況，部分建設工程的進度已放緩。家用電器、電線及電纜的需求因而有所減少。於中國的家用電器、電線及電纜貿易產生的收入由相應期間的88,000,000港元減少至本期間的42,000,000港元，相當於減少約52%。Emerson的收入由相應期間的26,000,000港元增加至本期間的33,000,000港元，相當於上升約27%。受本期間客戶對引入新型號的需求增加所影響，Emerson的影音產品及家庭用品的銷售額均錄得上升。本集團於本期間錄得本公司擁有人(「擁有人」)應佔未經審核利潤105,000,000港元，而相應期間擁有人應佔未經審核虧損26,000,000港元。相較於相應期間，未經審核簡明綜合損益表項目的主要變動為(i)物業發展的收入增加導致本集團的整體毛利增加；(ii)更嚴謹地控制本集團產生的行政開支；(iii)於二零二三年五月完成寧波項目出售事項後錄得出售收益約28,000,000港元；及(iv)於本期間來自Emerson訴訟結算的其他收入錄得約24,000,000港元。

於二零二三年九月三十日，本集團的主要業務活動包括中國物業發展業務、Emerson的業務經營及中國家用電器業務。

管理層討論及分析(續)

中國物業發展業務

物業銷售額

於本期間，寧鄉、陽江、鞏義及永州項目已竣工的物業單位已交付予最終客戶，交付面積增加至約169,900平方米(相應期間：約22,500平方米)，物業銷售額由相應期間的119,000,000港元增加約741%至本期間的1,001,000,000港元。由於本期間收入增長所帶動，中國物業發展業務於本期間為本集團貢獻分部溢利133,000,000港元，較相應期間產生的分部虧損12,000,000港元有所改善。按項目劃分的物業銷售額的收入概述如下：

項目名稱	金額約數(稅後) 截至以下日期止六個月		已交付可售面積約數 截至以下日期止六個月	
	二零二三年 九月三十日 (百萬港元)	二零二二年 九月三十日 (百萬港元)	二零二三年 九月三十日 (平方米)	二零二二年 九月三十日 (平方米)
寧鄉敏捷紫雲府	128	119	26,400	22,500
鞏義敏捷錦綉源築	256	-	33,800	-
陽江敏捷東樾府	263	-	45,300	-
永州敏捷金玥府	354	-	64,400	-
總計	<u>1,001</u>	<u>119</u>	<u>169,900</u>	<u>22,500</u>

管理層討論及分析(續)

合約銷售

於本期間所有發展中項目均在進行預售。於本期間本集團之權益合約銷售總額約為人民幣574,000,000元，已售約70,500平方米及平均售價約為人民幣8,100元／平方米，而本集團於相應期間的權益合約銷售總額約為人民幣823,000,000元，已售約95,000平方米及平均售價約為人民幣8,700元／平方米。該兩個期間的合約銷售概述如下：

項目名稱	權益總值約數		權益已售出可售面積約數	
	截至以下日期止六個月		截至以下日期止六個月	
	二零二三年 九月三十日 (人民幣百萬元)	二零二二年 九月三十日 (人民幣百萬元)	二零二三年 九月三十日 (平方米)	二零二二年 九月三十日 (平方米)
寧鄉敏捷紫雲府	12	15	3,100	2,900
肇義敏捷錦綉源築	159	98	22,500	12,900
陽江敏捷東樾府	72	131	13,700	22,900
廣西南寧敏捷華宇錦綉江辰	6	2	500	100
汕頭敏捷瓏瓏灣	236	282	18,700	25,300
永州敏捷金玥府	51	114	10,000	22,200
寧波雲玥星著花園*	38	181	2,000	8,700
總計	574	823	70,500	95,000

* 寧波項目已於二零二三年五月完成出售。有關本期間已售數字為二零二三年四月及五月該項目的合約銷售數字。

管理層討論及分析(續)

發展中項目

截至二零二三年九月三十日，發展中項目的權益建築面積(「建築面積」)約為764,600平方米(於二零二三年三月三十一日：約1,068,900平方米)，詳情載列如下：

位置	權益建築面積約數		權益可售面積約數	
	二零二三年 九月三十日 (平方米)	二零二三年 三月三十一日 (平方米)	二零二三年 九月三十日 (平方米)	二零二三年 三月三十一日 (平方米)
湖南寧鄉	31,800	31,800	26,200	26,200
河南鞏義	128,300	185,100	108,600	154,600
廣東陽江	95,900	155,600	79,700	129,600
浙江寧波	不適用*	100,200	不適用*	74,800
廣西南寧	115,000	115,000	93,200	93,200
廣東汕頭	319,100	319,100	266,600	266,600
湖南永州	74,500	162,100	55,900	140,700
總計	764,600	1,068,900	630,200	885,700

* 寧波項目已於二零二三年五月完成出售。

管理層討論及分析(續)

持作出售之物業

於本期間，陽江、鞏義及永州項目有約178,800平方米可售面積的物業已被認證為竣工。加上自二零二三年三月三十一日結餘未售已竣工物業約44,500平方米，合共約223,300平方米可售面積的持作出售之物業於本年度可用。由於本期間內約169,900平方米的可售面積已被確認為物業發展銷售，因此於二零二三年九月三十日的未經審核簡明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53,400平方米。

土地儲備

於二零二三年九月三十日，本集團土地儲備權益建築面積及權益可售面積分別為約72,400平方米及約55,400平方米(於二零二三年三月三十一日：分別為約72,400平方米及約55,400平方米)，分佈於兩個城市及地區。詳情如下：

位置	權益建築面積約數		權益可售面積約數	
	二零二三年 九月三十日 (平方米)	二零二三年 三月三十一日 (平方米)	二零二三年 九月三十日 (平方米)	二零二三年 三月三十一日 (平方米)
河南鞏義	3,100	3,100	-	-
湖南永州	69,300	69,300	55,400	55,400
總計	72,400	72,400	55,400	55,400

管理層討論及分析(續)

Emerson經營業務

本集團擁有72.4%股權之附屬公司Emerson(其股份於美國的紐交所上市)於本期間產生收入33,000,000港元，而相應期間為26,000,000港元，相當於增加約27%。收入增加乃主要由於消費者對影音產品及家庭用品的需求增加，部分被牌照收入減少所抵銷。於本期間，Emerson錄得結算訴訟收入約3,100,000美元。該收益乃根據美國第三巡迴上訴法院維持判決所產生。進一步討論載於「法律案件」一節。由於上述因素，本期間Emerson分部溢利為12,000,000港元，而相應期間的分部虧損則為11,000,000港元。

中國家用電器業務

由於本期間中國房地產行業的不利經營環境持續，本期間中國的家用電器、電線及電纜貿易錄得收入為42,000,000港元，而相應期間則為88,000,000港元，相當於減少約52%。收入減少主要由於本期間中國的建築工程仍處於低迷狀態，因此電線及電纜的需求有所減少。由於本期間收入下跌，該業務於本期間產生分部溢利3,000,000港元，而相應期間則為分部溢利5,000,000港元，減幅約40%。

管理層討論及分析(續)

業務前景

過去六個月，中國經濟復蘇過程中有所反覆，當下宏觀經濟和房地產市場展現出不可預測性，例如消費者信心疲弱及新增大型房企流動性出現問題等。多項利好、刺激經濟及房地產的政策陸續出台，長遠來看，相信中國經濟在轉型升級中持續復蘇。儘管過程中有反覆，宏觀經濟沒有動搖。內需增長潛力和發展韌性將繼續向好。展望未來，本集團將繼續立足於房地產開發業務，專注現有項目開發，強化精益管理，加速銷售所得款項回款，完成年度銷售及各項營運指標，確保現金流安全，實現穩定及高質量的可持續發展。隨著市場形式的不斷變化，本集團亦不時對其項目進行評估，並對個別受市場因素影響而導致營運狀況惡化的項目進行規劃調整，包括於二零二三年五月完成寧波項目出售事項。同時，本集團將以謹慎的態度密切關注土地市場的變動，及時投資合適且優質的項目以補充本集團的土地儲備，以及為穩定的可持續發展夯實基礎。

就中國家用電器業務而言，因中國房地產市場逐步恢復，本集團預計將保持穩定發展。銷售團隊將繼續招攬新客戶，以增加收入，且管理層將繼續實施多項成本控制措施，以降低營運成本。

管理層討論及分析(續)

就Emerson的營運而言，本集團預期將持續擴展現有及新分銷渠道，開發全新產品並向美國零售商推廣。本集團還預計美國對本公司從中國進口的產品類別徵收的當前和擬議關稅，中國對從美國進口的某些商品的報復性關稅，以及國際貿易政策的修訂，將持續影響其今後產品成本。本集團將持續監控貿易與政治環境，竭力透過定價及尋源採購策略緩解關稅對供應商及客戶的潛在影響。

流動資金及財務資源

於二零二三年九月三十日，本集團之流動比率約為1.37，而於二零二三年三月三十一日約為1.26。流動比率上升乃主要由於應付關聯方款項及計息銀行貸款金額下降所致。

於本期間，由於本集團繼續通過其Emerson經營業務、中國家用電器業務及中國物業發展業務產生現金，因此本集團的營運資金需求主要由內部資源及外部借貸提供資金。

於二零二三年九月三十日，本集團擁有現金及銀行結餘1,342,000,000港元(於二零二三年三月三十一日：1,698,000,000港元)。除限制性銀行存款984,000,000港元(於二零二三年三月三十一日：1,365,000,000港元)外，現金及銀行結餘為358,000,000港元(於二零二三年三月三十一日：333,000,000港元)，其中193,000,000港元、3,000,000港元及162,000,000港元(於二零二三年三月三十一日：130,000,000港元、6,000,000港元及197,000,000港元)分別以人民幣、港元及美元計值。

管理層討論及分析(續)

本集團的銀行貸款並無特定的季節性模式。截至二零二三年九月三十日，本集團已承諾但尚未提取的計息銀行貸款額度約為293,000,000港元(於二零二三年三月三十一日：約872,000,000港元)。

於二零二三年九月三十日，本集團擁有未償還計息銀行貸款49,000,000港元(於二零二三年三月三十一日：551,000,000港元)，須按要求償還或一年內償還。該銀行貸款由本集團的部分發展中物業及以汕頭市瑞景房地產開發有限公司(本公司間接全資附屬公司)的股份抵押及由關聯方擔保。於二零二三年九月三十日，銀行借貸的實際利率約為4.3%。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。於本期間，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。

淨資產負債比率

於二零二三年九月三十日，本集團的淨現金狀況為213,000,000港元(於二零二三年三月三十一日：淨負債狀況377,000,000港元)，表示為現金及銀行結餘與計息借款(包括銀行貸款及應付關聯方款項)之差額。於二零二三年三月三十一日，本集團的淨資產負債比率(表示為淨負債除以總權益)為約1.54倍。

或然負債及法律案件

本集團的或然負債及法律案件詳情分別載於附註23及24。

資本承擔

本集團的資本承擔詳情載於附註26。

管理層討論及分析(續)

集團資產抵押

於二零二三年九月三十日，已質押賬面總值為7,000,000港元的發展中物業，以為本集團獲得銀行借貸融資作擔保(於二零二三年三月三十一日：1,130,000,000港元)。

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，在以人民幣進行的交易中，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掉期對沖相應風險。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。本集團的目標是透過有效利用內部財務資源以及銀行及其他借款，維持資金在連續性及彈性之間取得平衡。

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

於二零二三年一月十九日，廣州市瑞華物業發展有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(「廣州瑞華」)與廣州敏駿訂立買賣協議，據此，廣州瑞華(作為賣方)有條件同意出售，而廣州敏駿(作為買方)有條件同意購買寧波市瑞智房地產開發有限公司(本公司之間接全資附屬公司)(「寧波瑞智」)全部股本，代價為人民幣10,000,000元。寧波瑞智以前年度已產生經營虧損，導致資產淨值在出售前已為負值。於二零二三年五月二十六日，有關出售事項已完成，一筆金額為約28,000,000港元的出售收益(主要為出售代價及寧波瑞智負資產淨值的差額)已記於本期間的未經審核簡明綜合損益表內。於完成後，寧波瑞智不再為本公司附屬公司，且寧波瑞智的業績、資產及負債不再合併在本集團內。有關出售事項之詳情載於本公司日期為二零二三年五月二日的通函。

管理層討論及分析(續)

除上述者外，於本期間內，本集團並無就其附屬公司或聯營公司進行任何重大收購或出售。

本期間後之重大事件

截至本報告日期概無重大事項發生。

重大投資

於本期間內，本集團並未作出任何重大新投資。

重大投資及資本性資產之未來計劃

本集團並未就本報告日期起計未來十二個月制定任何重大投資或資本性資產之確切計劃。

僱員及薪酬政策

於二零二三年九月三十日，本集團之僱員人數為103名(於二零二三年三月三十一日：130名)。於本期間，本集團員工成本(含董事酬金)約為22,000,000港元(相應期間：約28,000,000港元)。本集團主要基於行業慣例、員工個別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員工個別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。

其他資料

股息

董事不建議派付本期間的中期股息(相應期間：無)。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益

於二零二三年九月三十日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(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記入本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益或淡倉，或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事姓名	權益性質	公司權益	所持本公司股份數目			佔已發行股本總額 概約百分比
			附註	其他權益	附註	
譚炳照先生(「譚先生」)	好倉	3,616,712,779	(ii)	439,180,000	(iii)	73.85%

附註：

- (i) 於二零二三年九月三十日，本公司之已發行股份總數為5,492,232,889股。
- (ii) 譚先生根據證券及期貨條例被視為於其中持有權益之3,616,712,779股股份為Wealth Warrior Global Limited(「Wealth Warrior」)(由譚先生全資擁有)持有之股份。
- (iii) 439,180,000股股份由Merchant Link Holdings Limited及Rise Vision Global Limited擁有，該等公司各自持有219,590,000股及由一個全權信託間接全資擁有。譚先生為Merchant Link Holdings Limited及Rise Vision Global Limited之董事及為全權信託之財產授予人及受益人。就此而言，根據證券及期貨條例，譚先生被視為持有該等股份之權益。

其他資料(續)

除上文所披露者外，於二零二三年九月三十日，本公司董事或主要行政人員概無或被視為持有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份及債券中擁有記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東之權益

於二零二三年九月三十日，就董事或本公司主要行政人員所知，以下人士(董事或本公司主要行政人員除外)擁有記入根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊的本公司股份或相關股份的權益或淡倉：

主要股東名稱	身份	所持本公司每股 面值0.01港元之 已發行普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
Wealth Warrior	實益擁有人	3,616,712,779 (L)	65.85%
Sino Bright Enterprises Co., Ltd. (「Sino Bright」)	實益擁有人及擁有股份保證權益 之人士	1,023,463,423 (L) (附註1)	18.63%
LEHD Pte. Ltd. (「LEHD」)	受託人	1,428,769,939 (L) (附註1、2)	26.01%
Airwave Capital Limited (「Airwave」)	受控法團權益	405,306,516 (L) (附註3)	7.38%
Barrican Investments Corporation (「Barrican」)	實益擁有人及受控法團權益	405,306,516 (L) (附註2、4)	7.38%
Splendid Brilliance (PTC) Limited (「Splendid Brilliance」)	受託人	439,180,000 (L) (附註5)	8.00%
何桂釵	受控法團權益	439,180,000 (L) (附註5)	8.00%

* 字母「L」指一名人士於有關股份之「好倉」(定義見證券及期貨條例第XV部)。

其他資料(續)

附註：

- (1) Sino Bright(作為實益擁有人)擁有23,463,423股股份，佔本公司已發行股本總額約0.42%。根據Wealth Warrior(作為抵押人)以Sino Bright(作為承押人)為受益人所授出日期為二零一七年九月二十六日之股份抵押項下之法定抵押(作為Sino Bright(作為賣方)與Wealth Warrior(作為買方)訂立日期為二零一七年九月二十二日之買賣協議項下遞延代價之抵押品)，Sino Bright被視為於1,000,000,000股股份中擁有權益。
- (2) LEHD被視為於1,428,769,939股股份中擁有權益，原因為其為擁有The Ho Family Trust Limited(「The Ho Family Trust」)全部已發行股本之全權信託之受託人。The Ho Family Trust被視為於Barrican、McVitie Capital Limited(「McVitie」)及Sino Bright持有之股份中擁有權益，該等公司均為The Ho Family Trust之全資附屬公司，分別直接擁有335,260,845股股份、70,045,671股股份及1,023,463,423股股份。
- (3) Barrican為Airwave的全資附屬公司，擁有McVitie的100%權益。據此，Airwave被視為於Barrican及McVitie持有之股份中擁有權益。
- (4) McVitie為Barrican之全資附屬公司。據此，Barrican被視為於McVitie持有之股份中擁有權益。
- (5) Splendid Brilliance(即Wealth Warrior之一致行動人士)作為一個間接擁有Merchant Link Holdings Limited及Rise Vision Global Limited全部已發行股本之全權信託的受託人，被視為於439,180,000股股份中擁有權益。該等公司各自持有219,590,000股股份。譚先生為Merchant Link Holdings Limited及Rise Vision Global Limited之董事及為全權信託之財產授予人及受益人。何桂釵女士為Splendid Brilliance的唯一董事及唯一股東。

除上文所披露者外，於二零二三年九月三十日，董事或本公司主要行政人員並無知悉任何其他人士(董事或本公司主要行政人員除外)或法團擁有根據證券及期貨條例第336條須記入本公司存置之登記冊之本公司股份或相關股份的權益或淡倉。

其他資料(續)

購買、出售或贖回股份

本公司及其任何附屬公司於本期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治守則

本公司已參考聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14第二部份所載企業管治守則(「守則」)之守則條文採納企業管治常規守則。

董事會確認，本公司於本期間已遵守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，根據守則條文第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。

其他資料(續)

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，彼等於本期間內一直遵守標準守則。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司之二零二二／二三年年報日期起之董事最新資料列載如下：

董事姓名

最新資料

林金鶯博士

- 一 林博士自二零一七年十二月二日起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會各自之成員。林博士於一九八四年取得華南師範大學化學學士學位，並於一九八七年取得江南大學(前稱「無錫輕工業學院」)食品工程研究生文憑。彼於二零一零年獲華南理工大學(「華南理工大學」)食品工程博士學位。

除上文所披露之資料外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

其他資料(續)

審核委員會審閱中期財務報告

本公司審核委員會已與本公司管理層審閱及確認本集團於本期間及相應期間之未經審核簡明綜合中期業績，並已同意當中所採納之所有會計處理方式、以及已審閱及確認本集團採納之會計原則及常規，並討論風險管理、內部監控及財務申報事宜。

承董事會命
敏捷控股有限公司
主席
譚炳照

香港，二零二三年十一月二十九日