



# 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)

## 中期報告 2024



# 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	4
簡明綜合財務狀況表	5
簡明綜合權益變動表	7
簡明綜合現金流量表	8
未經審核簡明綜合中期財務報表附註	10
管理層討論及分析	36
其他資料	48

## 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  
胡德勝先生

#### 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](http://www.nimbleholding.com)

## 簡明綜合損益表

截至二零二四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	二零二四年 九月三十日 百萬港元	二零二三年 九月三十日 百萬港元
收入	7	<b>1,333</b>	1,076
銷售成本		<b>(1,201)</b>	(905)
毛利		<b>132</b>	171
其他收入、收益或虧損	8	<b>(2)</b>	65
銷售及分銷成本		<b>(45)</b>	(50)
行政開支		<b>(36)</b>	(34)
融資成本	9	<b>(1)</b>	—*
除稅前溢利	10	<b>48</b>	152
所得稅開支	11	<b>(28)</b>	(42)
期內溢利		<b>20</b>	110
以下人士應佔期內溢利：			
本公司擁有人		<b>27</b>	105
非控制性權益		<b>(7)</b>	5
		<b>20</b>	110
		港仙	港仙
每股溢利	13		
基本及攤薄		<b>0.49</b>	1.91

\* 該金額低於1,000,000港元。

## 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至以下日期止六個月	
	二零二四年 九月三十日 百萬港元	二零二三年 九月三十日 百萬港元
期內溢利	20	110
其他全面收益／(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	9	(5)
—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	(2)	(1)
期內其他全面收益／(開支)	7	(6)
期內全面收益總額	27	104
以下人士應佔期內全面收益／(開支)總額：		
本公司擁有人	34	99
非控制性權益	(7)	5
	27	104

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二四年九月三十日

	附註	(未經審核) 二零二四年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二四年 三月三十一日 百萬港元
<b>非流動資產</b>			
機器及設備		2	2
使用權資產		5	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	–*
		<b>9</b>	<b>6</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		48	55
發展中物業	14	1,430	2,361
持作出售之已竣工物業	14	411	392
應收賬款	15	39	37
預付款項、按金及其他應收款項		157	154
應收關聯方款項	19	–*	–
短期銀行存款		126	–
現金及銀行結餘	16	786	1,250
		<b>2,997</b>	<b>4,249</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	17	853	871
合約負債	18	742	1,660
應計負債及其他應付款項		77	126
應付關聯方款項	19	624	388
計息銀行貸款	20	222	218
租賃負債		2	1
稅項負債		82	62
		<b>2,602</b>	<b>3,326</b>
<b>淨流動資產</b>		<b>395</b>	<b>923</b>

\* 該金額低於1,000,000港元。

## 簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二四年九月三十日

	附註	(未經審核) 二零二四年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二四年 三月三十一日 百萬港元
<b>非流動負債</b>			
應付關聯方款項	19	—	549
租賃負債		4	2
稅項負債		—	5
		<u>4</u>	<u>556</u>
<b>淨資產</b>		<u>400</u>	<u>373</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	22	55	55
股份溢價		386	386
儲備		(98)	(132)
本公司擁有人應佔權益		<u>343</u>	<u>309</u>
非控制性權益		<u>57</u>	<u>64</u>
<b>權益總額</b>		<u>400</u>	<u>373</u>

## 簡明綜合權益變動表

截至二零二四年九月三十日止六個月

	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	繳入儲備** 百萬港元	法定儲備** 百萬港元	匯兌波動 儲備/ (虧絀)** 百萬港元	其他儲備** 百萬港元	累計虧絀** 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
於二零二四年四月一日	55	386	193	4	(12)	22	(339)	309	64	373
期內溢利	-	-	-	-	-	-	27	27	(7)	20
期內其他全面收益/(開支)：										
—換算海外/中國附屬 公司財務報表產生的 匯兌差額	-	-	-	-	9	-	-	9	-	9
—於出售附屬公司時， 重新分類至損益的 匯兌差額	-	-	-	-	(2)	-	-	(2)	-	(2)
期內全面收益/(開支)總額	-	-	-	-	7	-	27	34	(7)	27
於二零二四年九月三十日 (未經審核)	55	386	193	4	(5)	22	(312)	343	57	400
於二零二三年四月一日	55	386	193	4	(1)	22	(471)	188	57	245
期內溢利	-	-	-	-	-	-	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

\*\* 該等金額包括簡明綜合財務狀況表內的儲備虧絀約98,000,000港元(二零二三年九月三十日：約154,000,000港元)。



## 簡明綜合現金流量表

截至二零二四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	二零二四年 九月三十日 百萬港元	二零二三年 九月三十日 百萬港元
<b>經營活動所得之現金流量</b>			
營運資金變動前之經營現金流量		54	125
發展中物業變動		957	708
持作出售之已竣工物業變動		(19)	(63)
應付賬款之變動		(36)	99
合約負債之變動		(937)	(325)
其他營運資金變動		(36)	(52)
		<hr/>	<hr/>
經營(所用)／所得之現金		(17)	492
已付所得稅		(22)	(34)
		<hr/>	<hr/>
經營活動(所用)／所得之現金淨額		(39)	458
		<hr/>	<hr/>
<b>投資活動所得之現金流量</b>			
收購機器及設備之付款		(1)	(8)
出售一間附屬公司現金流入／(流出)			
淨額	21	13	(337)
受限制銀行存款之變動		297	305
存入短期銀行存款		(124)	-
已收利息		9	13
		<hr/>	<hr/>
投資活動所得／(所用)之現金淨額		194	(27)
		<hr/>	<hr/>

## 簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二四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	二零二四年 九月三十日 百萬港元	二零二三年 九月三十日 百萬港元	
	<b>融資活動所得之現金流量</b>		
	償還租賃負債	(1)	(2)
	應付關聯方款項之墊款	—*	—
	計息銀行貸款之墊款	—	50
	償還應付關聯方款項	(331)	(355)
	償還銀行貸款及利息	(5)	(92)
		<hr/>	<hr/>
	融資活動所用之現金淨額	(337)	(399)
		<hr/>	<hr/>
	現金及現金等值項目之(減少)/增加淨額	(182)	32
	期間初之現金及現金等值項目	295	333
	外匯匯率變動之影響淨額	1	(7)
		<hr/>	<hr/>
	期間終之現金及現金等值項目	114	358
		<hr/>	<hr/>
	現金及現金等值項目之分析：		
	現金及銀行結餘	114	200
	原到期日為三個月以內之短期存款	—	158
		<hr/>	<hr/>
16		114	358
		<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

截至二零二四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及於中國進行家用電器貿易。

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）。

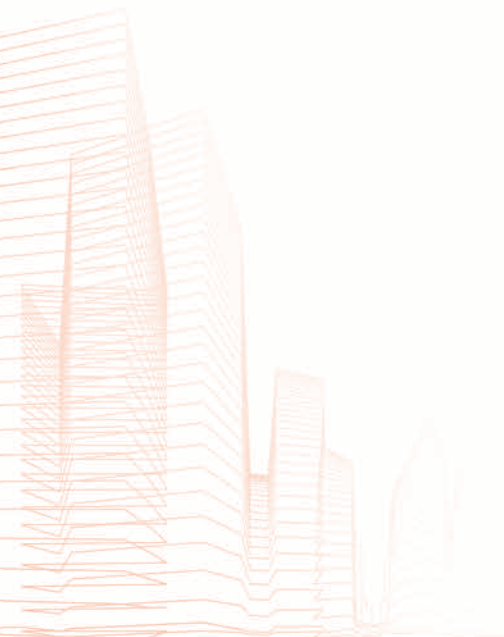
## 未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二四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」)所編製之截至二零二四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二零二四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。



## 未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二四年九月三十日止六個月

### 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、與其業務有關且於二零二四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二零二四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)

截至二零二四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，並應與截至二零二四年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表一併閱讀。

自截至二零二四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—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

## 未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二四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  
截至二零二四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	未分配 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>收入：</b>					
銷售物業予外界客戶	1,287	-	-	-	1,287
銷售家用電器、電線及電纜予外界客戶	-	-	8	-	8
銷售家庭及影音用品予外界客戶	-	37	-	-	37
來自外界客戶之特許權收入	-	1	-	-	1
<b>分部收入總計</b>	<b>1,287</b>	<b>38</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>1,333</b>
<b>業績：</b>					
分部業績	82	(14)	1	-	69
<b>對賬：</b>					
未分配企業支出	-	-	-	(18)	(18)
應收賬款之預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」)	-	(1)	-*	-	(1)
就發展中物業確認之減值虧損	(16)	-	-	-	(16)
就持作出售之已竣工物業確認之減值 虧損	(8)	-	-	-	(8)
利息收入	-	-	-	9	9
出售一間附屬公司之收益	13	-	-	-	13
<b>除稅前溢利</b>					<b>48</b>

\* 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)

截至二零二四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	未分配 百萬港元	綜合 百萬港元
<b>收入：</b>					
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
	<u>1,001</u>	<u>33</u>	<u>42</u>	<u>-</u>	<u>1,076</u>
<b>業績：</b>					
分部業績	<u>105</u>	<u>(12)</u>	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>96</u>
<b>對賬：</b>					
未分配企業支出	-	-	-	(9)	(9)
利息收入	-	-	-	13	13
出售一間附屬公司之收益	28	-	-	-	28
訴訟結算之收益	-	24	-	-	24
					<u>152</u>
除稅前溢利					<u>152</u>



## 未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二四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 百萬港元	Emerson 百萬港元	中國 家用電器 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
於二零二四年九月三十日 (未經審核)						
可報告分部資產	2,763	207	39	13	(16)	3,006
可報告分部負債	2,564	17	19	22	(16)	2,606
於二零二四年三月三十一日 (經審核)						
可報告分部資產	3,984	227	62	14	(32)	4,255
可報告分部負債	3,834	23	44	13	(32)	3,882

## 未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二四年九月三十日止六個月

### 6. 分部報告(續) (c) 地區分部

	(未經審核) 截至以下日期止六個月	
	二零二四年 九月三十日 百萬港元	二零二三年 九月三十日 百萬港元
收入：		
中國	1,295	1,043
美國	38	33
總計	<b>1,333</b>	<b>1,076</b>

### 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	
	二零二四年 九月三十日 百萬港元	二零二三年 九月三十日 百萬港元
按主要業務劃分：		
銷售物業	1,287	1,001
銷售貨品	45	74
特許權收入	1	1
	<b>1,333</b>	<b>1,076</b>

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)

截至二零二四年九月三十日止六個月

### 8. 其他收入、收益及虧損

(未經審核)  
截至以下日期止六個月

	二零二四年 九月三十日 百萬港元	二零二三年 九月三十日 百萬港元
就發展中物業確認之減值虧損	(16)	-
就持作出售之已竣工物業確認之減值虧損	(8)	-
出售一間附屬公司之收益	13	28
應收賬款預期信貸虧損變動	(1)	-
利息收入	9	13
訴訟結算之收益	-	24
其他	1	-
	<b>(2)</b>	<b>65</b>

## 未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二四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	
	二零二四年 九月三十日 百萬港元	二零二三年 九月三十日 百萬港元
來自關聯方之貸款之利息	4	21
來自一名股東之貸款利息	-*	-*
銀行貸款之利息	5	5
租賃負債之利息	-*	-*
	<hr/>	<hr/>
	9	26
減：於發展中物業資本化的利息開支(附註(i))	(8)	(26)
	<hr/>	<hr/>
	1	-*
	<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)

截至二零二四年九月三十日止六個月

### 10. 除稅前溢利

除稅前溢利已列支／(計入)：

		(未經審核)	
		截至以下日期止六個月	
		二零二四年 九月三十日 百萬港元	二零二三年 九月三十日 百萬港元
<b>(a)</b>	<b>員工成本</b>		
	董事及行政總裁酬金	2	2
	其他員工成本：		
	－ 薪金及其他福利	18	18
	－ 退休福利成本	2	2
		<b>22</b>	22
	減：於發展中物業資本化的金額	<b>(1)</b>	(2)
		<b>21</b>	20
<b>(b)</b>	<b>其他項目</b>		
	短期租賃開支	—*	—*
	機器及設備折舊	1	13
	使用權資產折舊	1	1
	營業稅及其他稅費	2	3
	廣告及推銷費用**	3	15
	已售存貨之賬面值	38	64
	確認為開支的已售物業成本	1,163	841
	應收賬款預期信貸虧損變動	1	—

\* 該金額低於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)

截至二零二四年九月三十日止六個月

### 11. 所得稅開支

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	
	二零二四年 九月三十日 百萬港元	二零二三年 九月三十日 百萬港元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	25	32
— 中國土地增值稅	3	9
— 海外	—*	1
遞延稅項—中國	—*	—
所得稅開支	<b>28</b>	<b>42</b>

\* 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)

截至二零二四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. 每股溢利

#### (a) 每股基本溢利

本公司擁有人應佔每股基本溢利乃根據以下數據計算：

	(未經審核) 截至以下日期止六個月	
	二零二四年 九月三十日 百萬港元	二零二三年 九月三十日 百萬港元
就計算每股基本溢利而言的期內溢利	<b>27</b>	105
股份數目： 就計算每股基本溢利而言的普通股加權 平均數	<b>5,492.2</b>	5,492.2

#### (b) 每股攤薄溢利

由於於本期間及相應期間均無發行在外之潛在普通股，故每股攤薄溢利相等於每股基本溢利。

## 未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二四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) 二零二四年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二四年 三月三十一日 百萬港元
發展中待售物業	1,430	2,361
持作出售之已竣工物業	411	392
	<b>1,841</b>	<b>2,753</b>

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1,240,000,000港元(二零二四年三月三十一日：1,182,000,000港元)。

於二零二四年九月三十日，本集團賬面值為7,000,000港元(二零二四年三月三十一日：7,000,000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，於二零二四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)

截至二零二四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) 二零二四年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二四年 三月三十一日 百萬港元
總額	45	42
減：預期信貸虧損撥備	(6)	(5)
賬面淨額	39	37

以下為於本期間／截至二零二四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) 二零二四年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二四年 三月三十一日 百萬港元
於本期間／相應年度初 預期信貸虧損撥備之變動	5 1	4 1
於本期間／相應年度末	6	5

## 未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二四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) 二零二四年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二四年 三月三十一日 百萬港元
0至3個月	33	35
3至6個月	6	2
	<b>39</b>	<b>37</b>

### 16. 現金及銀行結餘

	(未經審核) 二零二四年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二四年 三月三十一日 百萬港元
銀行結餘	114	145
原到期日為三個月以內之短期存款	—	150
簡明綜合現金流量表內之現金及現金等值項目	114	295
受限制銀行存款(附註(i))	672	955
	<b>786</b>	<b>1,250</b>

## 未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二四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) 二零二四年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二四年 三月三十一日 百萬港元
用於購入存貨		
0至3個月	5	14
3至6個月	7	6
6至12個月	7	19
用於建造成本(附註(i))	834	832
	<b>853</b>	<b>871</b>

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)

截至二零二四年九月三十日止六個月

### 18. 合約負債

	(未經審核) 二零二四年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二四年 三月三十一日 百萬港元
銷售物業(附註(i))	742	1,660
其他	—*	—*
	<hr/>	<hr/>
	742	1,660
	<hr/>	<hr/>

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。

\* 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)

截至二零二四年九月三十日止六個月

### 19. 與關聯方之結餘

	(未經審核) 二零二四年九月三十日		(經審核) 二零二四年三月三十一日	
	實際 合約利率 (%)	百萬港元	實際 合約利率 (%)	百萬港元
<b>應收關聯方款項</b>				
廣州敏捷新生活物業管理有限公司	-	-*	-	-
<b>應付關聯方款項</b>				
<b>流動</b>				
廣州敏捷房地產開發有限公司 (「廣州敏捷」)(附註(i))	-	397	-	388
來自廣州敏捷之貸款(附註(ii))	2.7%	156	-	-
來自廣州敏捷之貸款利息部分(附註(ii))	-	51	-	-
來自譚先生之貸款(附註(iii))	5%	18	-	-
來自譚先生之貸款利息部分(附註(iii))	-	2	-	-
		<u>624</u>		<u>388</u>
<b>非流動</b>				
來自廣州敏捷之貸款(附註(ii))	-	-	2.7%	483
來自廣州敏捷之貸款利息部分(附註(ii))	-	-	-	47
來自譚先生之貸款(附註(iii))	-	-	5%	18
來自譚先生之貸款利息部分(附註(iii))	-	-	-	1
		<u>-</u>		<u>549</u>
		<u>624</u>		<u>937</u>

所有該等實體均由譚先生的家屬直接或間接實益擁有。

\* 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)

截至二零二四年九月三十日止六個月

### 19. 與關聯方之結餘(續)

附註：

- (i) 結餘約人民幣358,000,000元(相當於約397,000,000港元)(二零二四年三月三十一日：約人民幣358,000,000元(相當於約388,000,000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) 結餘約人民幣187,000,000元(相當於約207,000,000港元)(二零二四年三月三十一日：約人民幣489,000,000元(相當於約530,000,000港元))，將須於二零二五年五月四日(二零二四年三月三十一日：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。

- (iii) 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。

## 未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二四年九月三十日止六個月

### 20. 計息銀行貸款

	(未經審核) 二零二四年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二四年 三月三十一日 百萬港元
銀行貸款—有抵押	222	218
減：於流動負債項下於一年內或按要求到期的款項	(222)	(218)
非流動負債	—	—

於二零二四年九月三十日，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)

截至二零二四年九月三十日止六個月

### 21. 出售一間附屬公司

- (a) 於二零二四年五月三十日(「完成日期」)完成出售廣州市瑞華物業發展有限公司(「廣州瑞華」)全部已發行股本，代價為人民幣12,000,000元。於完成後，廣州瑞華不再為本公司附屬公司，且廣州瑞華的綜合業績、資產及負債不再與本集團綜合入賬。

於出售日期廣州瑞華的資產淨值如下：

	百萬港元
使用權資產	—*
預付款項、按金及其他應收款項	—*
應收合營企業款項	2
現金及銀行結餘	—*
應計負債及其他應付款項	—*
租賃負債	—*
	<hr/>
已出售淨資產值	2
出售廣州瑞華匯兌儲備重新分類調整	(2)
就出售產生的直接成本	—*
出售附屬公司的收益	13
	<hr/>
已收現金總代價	13
	<hr/>
<b>就出售產生的現金流出淨額</b>	
現金代價	13
出售直接應佔成本	—*
已出售銀行結餘及現金	—*
	<hr/>
出售產生的現金流入淨額	13
	<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)

截至二零二四年九月三十日止六個月

### 21. 出售一間附屬公司(續)

- (b) 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/>
<b>就出售產生的現金流出淨額</b>	
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)

截至二零二四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：		
於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日 每股面值0.01港元之普通股	20,000,000	200
已發行及繳足股本：		
於二零二四年九月三十日及二零二四年三月三十一日 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，本集團於截至二零二四年九月三十日及直至本報告日期並無重大或然負債：

#### 擔保

於二零二四年九月三十日，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1,519,000,000港元（於二零二四年三月三十一日：1,914,000,000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)

截至二零二四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，於二零二四年九月三十日，並無於未經審核簡明綜合財務狀況表內確認價值(二零二四年三月三十一日：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) 倘向法院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)

截至二零二四年九月三十日止六個月

### 24. 法律案件(續)

#### (b) *Emerson Radio Corp.*

於二零二三年十月十日，美國德拉瓦州地區法院(「德拉瓦地區法院」)在針對空調及供暖產品供應商Emerson Quiet Kool Co.,Ltd.及批發商Home Easy Ltd.(統稱「被告」)的商標侵權訴訟中作出有利於Emerson Radio Corp.(「Emerson」)的終審判決。除其他事項外，德拉瓦地區法院發佈禁令，並指示美國專利及商標局取消被告現有及擬註冊的「Emerson Quiet Kool」商標，以及禁止被告今後註冊或申請註冊或使用相同或任何其他含有「Emerson」字樣的商標或名稱。該判決亦裁定被告賠償約10,400,000美元(相當於約81,000,000港元)，包含歸還非法所得、律師費用及更高的損害賠償金。如任何判決同樣，Emerson無法保證能夠收回全部判決金額，即使能夠收回，亦無法保證何時能夠收回。被告已另行向美國新澤西州地區破產法院提交破產申請。

於相應期間，基於美國第三巡迴上訴法院的判決確認，Emerson記賬3,100,000美元(相當於約24,000,000港元)收入，此乃墊付按金扣除於相應期間的律師費用後的餘下結餘。

### 25. 報告期後之交易

報告期間後概無發生重大事件。

### 26. 資本承擔

就發展中物業已訂約但尚未撥備

(未經審核)  
二零二四年  
九月三十日  
百萬港元

675

(經審核)  
二零二四年  
三月三十一日  
百萬港元

1,408

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團於本期間錄得收入1,333,000,000港元，而於相應期間則錄得收入1,076,000,000港元，相當於增加約24%。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、永州及汕頭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1,287,000,000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42,000,000港元減少至本期間的8,000,000港元，相當於減少約81%。Emerson的收入由相應期間的33,000,000港元增加至本期間的38,000,000港元，相當於上升約15%。受本期間客戶對引入新型號的需求增加所影響，Emerson的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27,000,000港元，而相應期間擁有人應佔未經審核利潤105,000,000港元，相當於下降約74%。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)本期間交付物業的毛利率約為10%，比相應期間約16%低；(ii)於相應期間來自Emerson訴訟結算的其他收入錄得約24,000,000港元，但於本期間未有錄得此其他收入；及(iii)本期間產生之就發展中物業及持作出售之已竣工物業確認之減值虧損。

於二零二四年九月三十日，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、永州及汕頭項目已竣工的物業單位已交付予最終客戶，交付面積減少至約157,900平方米(相應期間：約169,900平方米)，物業銷售額由相應期間的1,001,000,000港元增加約29%至本期間的1,287,000,000港元。由於本期間成本增長所帶動，中國物業發展業務於本期間為本集團貢獻分部溢利82,000,000港元，較相應期間產生的分部溢利105,000,000港元有所下降。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	
	二零二四年 九月三十日 (百萬港元)	二零二三年 九月三十日 (百萬港元)	二零二四年 九月三十日 (平方米)	二零二三年 九月三十日 (平方米)
寧鄉敏捷紫雲府	4	128	1,900	26,400
鞏義敏捷錦綉源築	320	256	49,300	33,800
陽江敏捷東樾府	160	263	28,400	45,300
永州敏捷金玥府	34	354	7,000	64,400
汕頭敏捷瓏瓏灣	769	-	71,300	-
總計	1,287	1,001	157,900	169,900

## 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376,000,000元，已售約49,100平方米及平均售價約為人民幣7,700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。該兩個期間的合約銷售概述如下：

項目名稱	權益總值約數 截至以下日期止六個月		權益已售出可售面積約數 截至以下日期止六個月	
	二零二四年 九月三十日 (人民幣百萬元)	二零二三年 九月三十日 (人民幣百萬元)	二零二四年 九月三十日 (平方米)	二零二三年 九月三十日 (平方米)
	寧鄉敏捷紫雲府	2	12	700
鞏義敏捷錦綉源築	100	159	17,200	22,500
陽江敏捷東樾府	53	72	9,900	13,700
廣西南寧敏捷華宇錦綉江辰 <sup>^</sup>	17	6	2,000	500
汕頭敏捷瓊瓏灣	185	236	15,200	18,700
永州敏捷金玥府	19	51	4,100	10,000
寧波雲玥星著花園 <sup>*</sup>	-	38	-	2,000
總計	<b>376</b>	<b>574</b>	<b>49,100</b>	<b>70,500</b>

\* 寧波項目已於二零二三年五月完成出售。有關相關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。

<sup>^</sup> 南寧項目已於二零二四年五月完成出售。有關本期間已售數字為二零二四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

截至二零二四年九月三十日，發展中項目的權益建築面積(「建築面積」)約為326,000平方米(於二零二四年三月三十一日：約617,700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	
	二零二四年 九月三十日 (平方米)	二零二四年 三月三十一日 (平方米)	二零二四年 九月三十日 (平方米)	二零二四年 三月三十一日 (平方米)
湖南寧鄉	24,500	24,500	19,100	19,100
河南鞏義	48,200	89,400	32,400	74,500
廣東陽江	56,700	95,900	47,300	79,700
廣西南寧*	–	115,000	–	93,200
廣東汕頭	147,800	244,100	118,500	198,700
湖南永州	48,800	48,800	38,000	38,000
總計	<b>326,000</b>	617,700	<b>255,300</b>	503,200

\* 南寧項目已於二零二四年五月完成出售。



## 管理層討論及分析(續)

### 持作出售之物業

於本期間，陽江、鞏義及汕頭項目有約155,300平方米可售面積的物業已被認證為竣工。加上自二零二四年三月三十一日結餘未售已竣工物業約74,400平方米，合共約229,700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157,900平方米的可售面積已被確認為物業發展銷售，因此於二零二四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71,800平方米。

### 土地儲備

於二零二四年九月三十日，本集團土地儲備權益建築面積及權益可售面積分別為約69,300平方米及約55,400平方米（於二零二四年三月三十一日：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	
	二零二四年 九月三十日 (平方米)	二零二四年 三月三十一日 (平方米)	二零二四年 九月三十日 (平方米)	二零二四年 三月三十一日 (平方米)
河南鞏義	-	3,100	-	-
湖南永州	<b>69,300</b>	69,300	<b>55,400</b>	55,400
總計	<b>69,300</b>	72,400	<b>55,400</b>	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38,000,000港元，而相應期間為33,000,000港元，相當於增加約15%。收入增加乃主要由於消費者對家庭用品的需求增加。本期間Emerson分部虧損為14,000,000港元，而相應期間的分部虧損則為12,000,000港元。另外，於相應期間，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。

### 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8,000,000港元，而相應期間則為42,000,000港元，相當於減少約81%。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1,000,000港元，而相應期間則為分部溢利3,000,000港元，減幅約67%。

## 管理層討論及分析(續)

### 業務前景

過去半年，中國房地產市場整體延續調整態勢，中央及地方政府住房支持政策密集出臺，聚焦存量房產去化和增量住房優化，繼續支持剛性和改善性住房需求，從供需兩端協同發力，促進市場止跌回穩，加速構建房地產發展新模式，推動行業的長期可持續發展。

展望未來，隨著多項支持經濟和優化房地產的政策逐步落地及政策效應顯現，中國經濟增長潛力和韌性將持續向好，房地產市場加速企穩回升，商業模式和競爭格局發生重大變化，但市場需求和結構性機會依然存在。公司將積極回應政策，關注市場動態，及時調整銷售策略，並同時持續履行對客戶的承諾。為此，本集團將著重以下幾個方面，推動穩健發展：

- 一、 立足物業發展業務，築牢發展根基。本集團將堅持以客戶為中心，以市場為導向，專注現有項目開發，加強精益管理，加快銷售回款，全力以赴完成年度銷售及各項經營目標，保證經營現金流安全以及財務穩健，實現平穩及有質量的可持續發展，為股東創造更大的價值；
- 二、 主動適應變化，積極應對挑戰。隨著市場情況不斷變化，集團將適時對持有項目進行評估，對個別受市場因素影響導致經營情況轉差的項目作出規劃調整。集團亦會以謹慎態度關注土地市場變化情況，同時亦會關注房地產行業伸延的其他機會，以奠定持續穩健發展的基礎；及

## 管理層討論及分析(續)

三、中國家用電器業務、美國分銷家庭用品及影音產品業務保持穩定經營。就中國家用電器業務而言，中國房地產市場逐步恢復時，本集團預計將持續穩定發展。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。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

於二零二四年九月三十日，本集團之流動比率約為1.15，而於二零二四年三月三十一日約為1.28。下降主要由於應付關聯方款項即期部份增加所致。

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。

於二零二四年九月三十日，本集團擁有現金及銀行結餘786,000,000港元（於二零二四年三月三十一日：1,250,000,000港元）。除限制性銀行存款672,000,000港元（於二零二四年三月三十一日：955,000,000港元）外，現金及銀行結餘為114,000,000港元（於二零二四年三月三十一日：295,000,000港元），其中103,000,000港元、8,000,000港元及3,000,000港元（於二零二四年三月三十一日：126,000,000港元、13,000,000港元及156,000,000港元）分別以人民幣、港元及美元計值。本集團於二零二四年九月三十日亦有短期銀行存款126,000,000港元（於二零二四年三月三十一日：零）。

## 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。截至二零二四年九月三十日，本集團已承諾但尚未提取的計息銀行貸款額度約為436,000,000港元(於二零二四年三月三十一日：約427,000,000港元)。

於二零二四年九月三十日，本集團擁有未償還計息銀行貸款222,000,000港元(於二零二四年三月三十一日：218,000,000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。於二零二四年九月三十日，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

於二零二四年九月三十日，本集團的淨現金狀況為463,000,000港元(於二零二四年三月三十一日：淨現金狀況483,000,000港元)，表示為現金及銀行結餘、短期銀行存款與計息借款(包括銀行貸款及應付關聯方款項)之差額。

## 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

於二零二四年九月三十日，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(於二零二四年三月三十一日：7,000,000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

於二零二四年五月二十九日，廣州駿榮房地產有限公司(本公司之間接全資附屬公司)「廣州駿榮」與廣州敏駿房地產有限公司「廣州敏駿」訂立買賣協議，據此，廣州駿榮有條件同意出售，而廣州敏駿有條件同意購買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」全部股本，代價為人民幣12,000,000元。廣州瑞華持有於中國從事物業發展及營運的南寧市瑞華房地產開發有限公司「南寧瑞華」51%股權。於二零二四年五月三十日，有關出售事項已完成，一筆金額為約13,000,000港元的出售收益已記於本期間的未經審核簡明綜合損益表內。於完成後，廣州瑞華及南寧瑞華不再為本公司附屬公司及合營企業，且其業績、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二零二四年五月二十九日的公告。

## 管理層討論及分析(續)

於二零二三年一月十九日，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(本公司之間接全資附屬公司)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)已記於相應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。

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。

## 管理層討論及分析(續)

### 僱員及薪酬政策

於二零二四年九月三十日，本集團之僱員人數為93名(於二零二四年三月三十一日：101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22,000,000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

### 公眾持股量

按照本公司公開可得之資料及就董事局所知，於本報告日，本公司已維持上市規則所規定之充足公眾持股量不少於25%。

### 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

於二零二四年九月三十日，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C3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	所持本公司股份數目				佔已發行股本總額概約百分比
		公司權益	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) 於二零二四年九月三十日，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。

## 其他資料(續)

- (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。

除上文所披露者外，於二零二四年九月三十日，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。

## 其他資料(續)

### 主要股東之權益

於二零二四年九月三十日，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，於二零二四年九月三十日，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。本公司及其任何附公司於本期間亦沒有贖回、購買或取消任何可贖回證券。本公司於本期間沒有出售庫存股份，於本期間亦本持有庫存股份。

### 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C1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。

## 其他資料(續)

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。

## 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C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則。經向所有董事作出具體查詢後，彼等各自已確認，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，自本公司之二零二三／二四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

陸正華博士

— 陸博士，62歲，曾為華南理工大學工商管理學院副教授，從事會計及金融方面之教育工作。

除以上更新，陸博士的其他資料未有改變。

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，二零二四年十一月二十七日