



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)

2022

中期報告



目錄

	頁次
公司資料	2
簡明綜合收益表	3
簡明綜合全面收益表	5
簡明綜合財務狀況表	7
簡明綜合權益變動表	9
簡明綜合現金流轉表	10
未經審核簡明綜合中期財務報表附註	12
管理層討論及分析	45
其他資料	55

公司資料

董事會

執行董事

譚炳照先生
鄧向平先生

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

許翊樂先生

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

大華馬施雲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」)截至二零二二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，連同截至二零二一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：

簡明綜合收益表

截至二零二二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	二零二二年 九月三十日 百萬港元	二零二一年 九月三十日 百萬港元
持續經營業務			
收入	7	233	127
銷售成本		(197)	(114)
毛利		36	13
其他收入		7	3
銷售及分銷成本		(18)	(23)
行政開支		(46)	(51)
融資成本	8	—*	—*
除稅前虧損	9	(21)	(58)
所得稅支出	10	(5)	(2)
持續經營業務之期內虧損		(26)	(60)
已終止經營業務			
已終止經營業務之期內虧損	25	—	(7)
期內虧損		(26)	(67)

* 該金額少於1,000,000港元。

簡明綜合收益表(續)

截至二零二二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		二零二二年 九月三十日 百萬港元	二零二一年 九月三十日 百萬港元
	以下人士應佔期內虧損：		
	本公司股東		
	—來自持續經營業務	(26)	(49)
	—來自已終止經營業務	—	(7)
		<u>(26)</u>	<u>(56)</u>
	非控制性權益		
	—來自持續經營業務	—*	(11)
	—來自已終止經營業務	—	—*
		<u>—*</u>	<u>(11)</u>
		<u>(26)</u>	<u>(67)</u>
		港仙	港仙
	每股虧損		
	來自持續及已終止經營業務		
	—基本及攤薄	<u>(0.47)</u>	<u>(1.02)</u>
	來自持續經營業務		
	—基本及攤薄	<u>(0.47)</u>	<u>(0.89)</u>

* 該金額少於1,000,000港元。

簡明綜合全面收益表

截至二零二二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	二零二二年 九月三十日 百萬港元	二零二一年 九月三十日 百萬港元
期內虧損	<u>(26)</u>	<u>(67)</u>
其他全面(虧損)/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 產生的匯兌差額	(19)	4
— 已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>—</u>	<u>1</u>
	<u>(19)</u>	<u>5</u>
期內全面虧損總額	<u>(45)</u>	<u>(62)</u>

簡明綜合全面收益表(續)

截至二零二二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	二零二二年 九月三十日 百萬港元	二零二一年 九月三十日 百萬港元	
以下人士應佔期內全面虧損總額：			
本公司股東			
—來自持續經營業務	(39)	(45)	
—來自已終止經營業務	—	(7)	
	<u>(39)</u>	<u>(52)</u>	
非控制性權益			
—來自持續經營業務	(6)	(10)	
—來自已終止經營業務	—	—*	
	<u>(6)</u>	<u>(10)</u>	
	<u>(45)</u>	<u>(62)</u>	

* 該金額少於1,000,000港元。

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年九月三十日

	附註	(未經審核) 於 二零二二年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 於 二零二二年 三月三十一日 百萬港元
非流動資產			
機器及設備		2	3
使用權資產		4	4
遞延稅項資產		2	2
品牌及商標	13	–	–
商譽		–	–
其他資產		1	1
		9	10
流動資產			
存貨		20	18
發展中物業	14	6,977	7,413
持作出售之已竣工物業	14	31	18
應收賬款	15	73	55
預付款項、按金及其他應收款項	16	206	180
現金及銀行結餘	17	1,457	1,589
		8,764	9,273
流動負債			
應付賬款	18	806	820
合約負債	19	2,763	2,305
應計負債及其他應付款項		144	81
應付關聯方款項	20(a)	1,528	1,729
計息銀行貸款	21	321	464
租賃負債		2	2
稅項負債		8	4
		5,572	5,405

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二二年九月三十日

	附註	(未經審核) 於 二零二二年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 於 二零二二年 三月三十一日 百萬港元
淨流動資產		3,192	3,868
非流動負債			
應付關聯方款項	20(a)	1,900	2,364
應付一名非控股股東款項	20(b)	304	319
應付一名股東款項	20(c)	10	-
計息銀行貸款	21	617	777
租賃負債		2	1
稅項負債		9	13
		2,842	3,474
淨資產		359	404
資本及儲備			
股本	23	55	55
股份溢價		386	386
儲備		(195)	(156)
本公司股東應佔權益		246	285
非控制性權益		113	119
權益總額		359	404

簡明綜合權益變動表

截至二零二二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	本公司股東 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	3	9	22	(383)	285	119	404
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(26)	(26)	-*	(26)
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)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	(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
於二零二一年四月一日	55	386	193	2	1	22	(285)	374	124	498
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(56)	(56)	(11)	(67)
換算海外/中國附屬公司財務報表 產生的匯兌差額	-	-	-	-	3	-	-	3	1	4
於出售附屬公司時重新分類至 損益的匯兌差額	-	-	-	-	1	-	-	1	-	1
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	4	-	(56)	(52)	(10)	(62)
撥入法定儲備	-	-	-	1	-	-	(1)	-	-	-
於二零二一年九月三十日(未經審核)	55	386	193	3	5	22	(342)	322	114	436

* 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195,000,000港元(二零二一年九月三十日：約119,000,000港元)。

簡明綜合現金流轉表

截至二零二二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	二零二二年 九月三十日 百萬港元	二零二一年 九月三十日 百萬港元
經營活動			
營運資金變動前經營現金流轉		(26)	(66)
發展中物業增加		(239)	(616)
持作出售之已竣工物業增加		(15)	-
應付款項增加／(減少)		74	(1,117)
合約負債增加		704	805
營運資金其他變動		19	(46)
		<hr/>	<hr/>
營運所得／(所用)現金		517	(1,040)
已付中國及海外利得稅		(29)	(17)
		<hr/>	<hr/>
經營活動所得／(所用)現金淨額		488	(1,057)
		<hr/>	<hr/>
投資活動			
原到期日超過三個月但短於一年之 短期存款減少		-	195
收購機器及設備		-	(4)
出售附屬公司現金流入淨額	22	-	32
存放受限制銀行存款		(7)	(226)
已收利息		7	1
		<hr/>	<hr/>
投資活動所用之現金淨額		-	(2)
		<hr/>	<hr/>

簡明綜合現金流轉表(續)

截至二零二二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	二零二二年 九月三十日 百萬港元	二零二一年 九月三十日 百萬港元
融資活動		
償還租賃負債	(1)	(1)
應付關聯方款項增加	2,011	2,183
應付一名非控股股東款項增加	7	77
應付一名股東款項增加	10	-
計息銀行貸款增加	70	1,038
償還關聯方款項	(2,303)	(1,636)
償還一名非控股股東款項	-	(280)
償還銀行貸款及利息	(274)	(12)
融資活動(所用)/所得之現金淨額	(480)	1,369
現金及現金等值項目之增加淨額	8	310
於四月一日的現金及現金等值項目	459	160
外匯匯率變動之影響，淨額	(26)	2
於九月三十日之現金及現金等值項目	441	472
現金及現金等值項目結存之分析：		
銀行結餘	243	267
原到期日為三個月以內之短期存款	198	205
	441	472

17

未經審核簡明綜合中期財務報表附註

截至二零二二年九月三十日止六個月

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，該業務自截至二零二一年三月三十一日止年度起及直至二零二一年六月十五日(已終止經營業務之出售日期)止分類為已終止經營業務。進一步詳情載於附註25。

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(「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)

截至二零二二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」)所編製之截至二零二二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二零二二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，惟因採納附註3所載新訂及經修訂香港財務報告準則而採用新會計政策除外。

該等未經審核簡明綜合中期財務報表乃按持續經營基準編製。於二零二二年九月三十日，存在以下事件及情況導致可能會對本集團的持續經營能力產生重大疑慮：

- 本集團近年持續經營業務產生虧損，包括本期間及相應期間的虧損分別為26,000,000港元及60,000,000港元；
- 截至二零二二年九月三十日，本集團的流動資產淨值為3,192,000,000港元，包括發展中待售物業6,977,000,000港元，其中5,656,000,000港元預計不會於二零二二年九月三十日後一年內竣工及變現；
- 本集團依賴其關聯方為其運營提供資金，截至二零二二年九月三十日，應付關聯方款項為3,428,000,000港元；及
- 本集團營運所屬的中國物業市場的現行市況有所波動，尤其是中國的物業發展營運，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)

截至二零二二年九月三十日止六個月

2. 編製基準(續)

持續經營基準對編製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量。特別是，鑒於本集團於二零二二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並不會要求本集團於各貸款到期日前償還應付貸款：

- 於二零二二年九月三十日，來自關聯方的墊款為1,908,000,000港元，該等墊款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。
- 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。
- 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)

截至二零二二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：

- 截至二零二二年九月三十日，本集團擁有七個物業發展項目(二零二二年三月三十一日：七個)。本集團已開始預售其所有發展中物業，且如附註19所載，於二零二二年九月三十日已收到相關按金約2,763,000,000港元(二零二二年三月三十一日：2,305,000,000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，本集團已成功取得三個(二零二二年三月三十一日：兩個)物業發展項目銀行貸款融資約1,931,000,000港元，其中截至二零二二年九月三十日本集團已動用約934,000,000港元，該等融資乃以總賬面值為2,628,000,000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九月三十日總賬面值約為4,349,000,000港元，且截至批准該等未經審核簡明綜合中期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預計現金流量預測。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，且於本期間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。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二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對本集團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和狀況後，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二零二二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，以持續經營基準編製本集團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

於本中期期間，本集團已就編製本集團未經審核簡明綜合中期財務報表首次應用以下由香港會計師公會頒佈於二零二二年四月一日或之後開始的年度期間強制生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(「新訂香港財務報告準則」)：

香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述
香港會計準則第16號之修訂	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	有償合約—履行合約的成本
香港財務報告準則之修訂	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	會計指引第5號共同控制合併的合併會計法(經修訂)

概無新訂香港財務報告準則對本集團本期間或過往期間業績及財務狀況於本中期財務報告編製或呈列的方式產生重大影響。本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何其他新準則或詮釋。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年九月三十日止六個月

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二零二二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。

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，並應與截至二零二二年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表一併閱讀。

自截至二零二二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. 分部資料

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

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年九月三十日止六個月

6. 分部資料(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
持續經營業務					
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
銷售家庭用品予外界客戶	-	7	-	-	7
銷售影音產品予外界客戶	-	14	-	-	14
來自外界客戶之特許權收入	-	5	-	-	5
提供資訊科技服務予外界客戶	-	-	-	-	-
分部收入總計	<u>119</u>	<u>26</u>	<u>88</u>	<u>-</u>	<u>233</u>
業績：					
分部業績	<u>(12)</u>	<u>(11)</u>	<u>5</u>	<u>-*</u>	<u>(18)</u>
對賬：					
未分配企業支出					(10)
利息收入					<u>7</u>
除稅前虧損					<u>(21)</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)

截至二零二二年九月三十日止六個月

6. 分部資料(續)

(a) 按經營分部分類之本集團未經審核收入及業績(續)

截至二零二一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
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	-	-	98	-	98
銷售家庭用品予外界客戶	-	9	-	-	9
銷售影音產品予外界客戶	-	20	-	-	20
來自外界客戶之特許權收入	-	*	-	-	*
提供資訊科技服務予外界客戶	-	-	-	-	-
分部收入總計	-	29	98	-	127
業績：					
分部業績	(41)	(13)	8	*	(46)
對賬：					
未分配企業支出					(11)
應收賬款之預期信貸虧損 (「預期信貸虧損」撥備)			(2)		(2)
利息收入					1
除稅前虧損					(58)

* 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)

截至二零二二年九月三十日止六個月

6. 分部資料(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	中國資訊 科技服務 百萬元	未分配 百萬元	分部間對銷 百萬元	綜合 百萬元
於二零二二年九月三十日(未經審核)							
可報告分部資產	8,442	254	89	6	10	(28)	8,773
可報告分部負債	8,322	40	55	-	25	(28)	8,414
於二零二二年三月三十一日(經審核)							
可報告分部資產	8,989	234	74	7	10	(31)	9,283
可報告分部負債	8,844	9	40	-	17	(31)	8,879

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年九月三十日止六個月

6. 分部資料(續)

(c) 地區資料

	(未經審核)	
	截至以下日期止六個月	
	二零二二年 九月三十日 百萬港元	二零二一年 九月三十日 百萬港元
收入：		
中國	207	98
美國	26	29
	<u>233</u>	<u>127</u>

7. 收入

本集團於本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	
	二零二二年 九月三十日 百萬港元	二零二一年 九月三十日 百萬港元
持續經營業務：		
按主要業務劃分：		
銷售物業	119	-
銷售貨品	109	127
特許權收入	5	-*
	<u>233</u>	<u>127</u>

上述主要業務之收入乃按「時間點」基準確認。

* 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)

截至二零二二年九月三十日止六個月

8. 融資成本

	(未經審核)	
	截至以下日期止六個月	
	二零二二年 九月三十日 百萬港元	二零二一年 九月三十日 百萬港元
持續經營業務：		
來自關聯方之貸款之利息	56	91
來自一名控股股東之貸款之利息	12	17
來自一名股東之貸款之利息	—*	—
銀行貸款之利息	27	19
租賃負債之利息	—*	—*
	<u>95</u>	<u>127</u>
減：利息開支已於發展中物業資本化(附註(i))	<u>(95)</u>	<u>(127)</u>
	<u>—*</u>	<u>—*</u>

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)

截至二零二二年九月三十日止六個月

9. 除稅前虧損

除稅前虧損已列支／(計入)：

	(未經審核)	
	截至以下日期止六個月	
	二零二二年 九月三十日 百萬港元	二零二一年 九月三十日 百萬港元
持續經營業務：		
(a) 員工成本		
董事及行政總裁酬金	3	3
其他員工成本：		
—薪金及其他福利	22	25
—退休福利成本	3	3
	<u>28</u>	<u>31</u>
減：發展中物業資本化的金額	(4)	(5)
	<u>24</u>	<u>26</u>
(b) 其他項目		
短期租賃開支	—*	1
機器及設備折舊	1	1
使用權資產折舊	1	1
核數師酬金—本期間	1	1
營業稅及其他稅費	5	3
廣告及推銷費用**	12	17
已售存貨之賬面值	98	114
已售物業之賬面值	99	—
應收賬款之預期信貸虧損	1	2
利息收入#	(7)	(1)
政府補助#	—*	(2)
	<u>—</u>	<u>—</u>

* 該金額少於1,000,000港元。

計入簡明綜合收益表其他收入。

** 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)

截至二零二二年九月三十日止六個月

10. 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就本期間／相應期間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	
	二零二二年 九月三十日 百萬港元	二零二一年 九月三十日 百萬港元
持續經營業務：		
當期稅項－中國企業所得稅	(5)	(2)
遞延稅項－中國	—*	—*
所得稅支出	<u>(5)</u>	<u>(2)</u>

* 該金額少於1,000,000港元。

11. 股息

董事並不建議就本期間派付中期股息(相應期間：無)。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年九月三十日止六個月

12. 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：

	(未經審核)	
	截至以下日期止六個月	
	二零二二年 九月三十日 百萬港元	二零二一年 九月三十日 百萬港元
每股基本虧損計算中所用的本公司股東 應佔虧損	(26)	(56)
股份：		
就計算每股基本虧損而言的普通股加權 平均數	5,492.2	5,492.2

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年九月三十日止六個月

12. 每股虧損(續)

(a) 每股基本虧損(續)

就持續經營業務而言

每股基本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	
	二零二二年 九月三十日 百萬港元	二零二一年 九月三十日 百萬港元
虧損：		
本公司股東應佔虧損	(26)	(56)
減：來自已終止經營業務的期內虧損	—	7
每股基本虧損計算中所用的本公司股東應佔虧損	(26)	(49)

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期間虧損為零(相應期間：7,000,000港元)及上文詳述就每股基本虧損的分母，已終止經營業務的期內每股基本及攤薄虧損為零(相應期間：0.13港仙)。

(b) 每股攤薄虧損

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

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年九月三十日止六個月

13. 品牌及商標

品牌及商標包括Emerson商標，該商標已於過往年度全數減值。由於Emerson業務於本期間並無重大變動，故董事預期，Emerson品牌及商標於截至二零二二年九月三十日之賬面值不會有任何重大變動。

14. 發展中物業及持作出售之已竣工物業

	(未經審核) 二零二二年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二二年 三月三十一日 百萬港元
發展中待售物業		
款項包括：		
— 土地使用權(包括與收購相關的直接成本)	5,002	5,634
— 建造成本(包括已資本化的折舊及員工成本)	1,609	1,468
— 已資本化的融資成本	366	311
	6,977	7,413
持作出售之已竣工物業	31	18
	7,008	7,431

發展中物業位於中國。計劃發展以供出售及預期於本集團正常營運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結束超過十二個月後才竣工及可供向客戶交付之發展中物業為5,656,000,000港元(二零二二年三月三十一日：7,119,000,000港元)。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二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(續)

於二零二二年九月三十日，本集團賬面值為2,628,000,000港元(二零二二年三月三十一日：2,772,000,000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，於二零二二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。

15. 應收賬款

本集團給予其貿易客戶平均30至90日之信貸期。

	(未經審核) 二零二二年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二二年 三月三十一日 百萬港元
總額	81	63
減：預期信貸虧損撥備	(8)	(8)
淨額	73	55

以下為於本期間／截至二零二二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) 二零二二年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二二年 三月三十一日 百萬港元
於本期間／相應年度初 添置	8 —	7 1
於本期間／相應年度末	8	8

董事認為應收賬款之賬面值與其公平值相若。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二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) 二零二二年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二二年 三月三十一日 百萬港元
0至3個月	47	54
3至6個月	26	1
	73	55

在接納任何新客戶前，管理層會參考潛在客戶之信譽及市場地位評估潛在客戶之信用質素，並據此界定信用限額。管理層會在有需要時覆核是否延續給予客戶之信用限額。

16. 預付款項、按金及其他應收款項

	(未經審核) 二零二二年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二二年 三月三十一日 百萬港元
預付款項(附註(i))	16	8
按金(附註(ii))	15	16
預付所得稅(附註(iii))	67	47
獲得合約之成本(附註(iv))	97	68
其他應收款項(附註(v))	11	41
	206	180

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年九月三十日止六個月

16. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

附註：

- (i) 截至報告期末，預付款項包括與於中國的物業發展營運有關的預付費用以及其後預先墊付予供應商之存貨採購按金分別約11,000,000港元及約500,000港元(二零二二年三月三十一日：分別約3,000,000港元及約1,100,000港元)。該等按金為不計息且覆蓋0至3個月的採購。
- (ii) 按金主要指就項目相關按金作出的付款，該等款項於物業發展項目完成後可退還。董事認為，大多數結餘預期將於報告期末起計十二個月期間後獲結算。
- (iii) 預付所得稅主要指中國稅務機關在交易完成及收入確認前徵收的預付土地增值稅，通常以物業預售所得款項的1%至4.5%為基礎。董事認為，大多數結餘預期將於報告期末起計十二個月期間後獲結算。
- (iv) 獲得合約成本乃指就物業預售而支付予房地產經紀人的預付銷售佣金。本集團已將產生的金額資本化，並將在報告期末起計逾十二個月後確認相關物業銷售收入時，預期將約38,000,000港元自簡明綜合損益扣除，屆時此類成本將計入銷售及分銷開支。
- (v) 其他應收款項主要指因支付建造成本而產生的與中國物業發展營運相關的應收增值稅。董事認為，大多數結餘預期將於報告期末起計十二個月期間後獲結算。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年九月三十日止六個月

17. 現金及銀行結餘

	(未經審核) 二零二二年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二二年 三月三十一日 百萬港元
銀行結餘	243	287
原到期日為三個月內之短期存款	198	172
簡明綜合現金流轉表內之現金及現金等值項目	441	459
受限制銀行存款(附註(i))	1,016	1,130
	1,457	1,589

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。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年九月三十日止六個月

18. 應付賬款

基於發票日期的應付賬款之分析(包括購入存貨應付賬款的賬齡分析)如下：

	(未經審核) 二零二二年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二二年 三月三十一日 百萬港元
用於購入存貨		
0至3個月	49	34
3至6個月	3	2
6至12個月	1	4
用於建造成本(附註(i))	753	780
	806	820

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)

截至二零二二年九月三十日止六個月

19. 合約負債

	(未經審核) 二零二二年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二二年 三月三十一日 百萬港元
物業銷售(附註(i))	2,763	2,305
其他	—*	—*
	<u>2,763</u>	<u>2,305</u>

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)

截至二零二二年九月三十日止六個月

20. 應付關聯方／一名非控股股東／一名股東款項

(a) 應付關聯方款項

	(未經審核)		(經審核)	
	實際 合約利率 (%)	二零二二年 九月三十日 百萬港元	實際 合約利率 (%)	二零二二年 三月三十一日 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(i))	-	1,520	-	1,702
廣州敏捷長期貸款即期部分(附註(ii))	5.6%	8	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(附註(iii))	4.75%	-*	4.75%	19
		<u>1,528</u>		<u>1,729</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)

截至二零二二年九月三十日止六個月

20. 應付關聯方／一名非控股股東／一名股東款項(續)

(a) 應付關聯方款項(續)

	(未經審核)		(經審核)	
	實際 合約利率 (%)	二零二二年 九月三十日 百萬港元	實際 合約利率 (%)	二零二二年 三月三十一日 百萬港元
非流動				
廣州敏捷(附註(ii))	3.7%	1,716	5.6%	157
廣州育豐房地產開發有限公司 (附註(iv))	6.4%至7.5%	171	6.4%至7.5%	2,142
中山市完全物業管理有限公司 (附註(v))	6.5%至8.5%	13	6.5%至8.5%	65
		<u>1,900</u>		<u>2,364</u>
		<u>3,428</u>		<u>4,093</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。

* 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)

截至二零二二年九月三十日止六個月

20. 應付關聯方／一名非控股股東／一名股東款項(續)

(a) 應付關聯方款項(續)

附註：

- (i) 結餘約人民幣1,378,000,000元(相當於約1,520,000,000港元)(二零二二年三月三十一日：約人民幣1,378,000,000元(相當於約1,702,000,000港元))，該結餘屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

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)的非控股股東。

- (ii) 該等結餘指(i)約人民幣1,556,000,000元(相當於約1,716,000,000港元)：須於二零二五年五月四日悉數償還(二零二二年三月三十一日：約人民幣127,000,000元(相當於約157,000,000港元)須於二零二三年九月二十日悉數償還)；及(ii)約人民幣7,000,000元(相當於約8,000,000港元)：須於二零二三年九月二十日悉數償還(二零二二年三月三十一日：約人民幣7,000,000元(相當於約8,000,000港元)須於二零二二年十一月三十日悉數償還)。該等結餘為非貿易性質及無抵押。

- (iii) 結餘約人民幣140,000元(相當於約150,000港元)(二零二二年三月三十一日：約人民幣15,000,000元(相當於約19,000,000港元))，將須於二零二二年十一月三十日悉數償還，該結餘為非貿易性質及無抵押。

廣州投資為廣州敏捷(上文附註(i))的直接控股公司。

- (iv) 結餘約人民幣156,000,000元(相當於約171,000,000港元)(二零二二年三月三十一日：約人民幣1,734,000,000元(相當於約2,142,000,000港元))，將分別須於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。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年九月三十日止六個月

20. 應付關聯方／一名非控股股東／一名股東款項(續)

(a) 應付關聯方款項(續)

附註：(續)

- (v) 結餘約人民幣12,000,000元(相當於約13,000,000港元)(二零二二年三月三十一日：約人民幣52,000,000元(相當於約65,000,000港元))，將須於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。

於本期間內，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，內容有關金額最高為人民幣4,731,000,000元(相當於5,219,000,000港元)的貸款融資，協定年利率為3.7%、無抵押且須於二零二五年五月四日悉數償還。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。

(b) 應付一名非控股股東款項

貸款金額為應付廣西華宇業瑞企業管理有限公司(「廣西華宇」)的金額，該公司為本公司的非全資間接附屬公司南寧市瑞華房地產開發有限公司(「南寧瑞華」)的非控股股東。結餘約為人民幣275,000,000元，相當於約304,000,000港元(二零二二年三月三十一日：約人民幣259,000,000元(相當於約319,000,000港元))，年利率為9%且毋須自報告期末起計的十二個月內償還。該結餘為非貿易性質及無抵押。

(c) 應付一名股東款項

於本期間內，本公司附屬公司與譚先生訂立貸款協議，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%、無抵押且須於二零二五年五月十一日悉數償還本金金額及利息。董事認為，貸款融資的目的乃為本集團的日常營運。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年九月三十日止六個月

21. 計息銀行貸款

	(未經審核) 二零二二年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二二年 三月三十一日 百萬港元
銀行貸款—有抵押	938	1,241
減：於流動負債項下於一年內到期的款項	(321)	(464)
於一年後到期的款項	617	777

於二零二二年九月三十日，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14所載，該等銀行貸款由關聯公司(廣洲投資、梅州市敏捷建築工程有限公司及重慶華宇集團有限公司(廣西華宇的控股公司))擔保並以南寧瑞華的股份、關聯公司的若干土地使用權及約人民幣2,382,000,000元(相當於約2,628,000,000港元)的若干發展中物業抵押。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年九月三十日止六個月

22. 出售附屬公司

如附註25所詳述，已於二零二一年六月十五日(「完成日期」)完成出售Unijoy Limited(「Unijoy」，連同其附屬公司統稱為「Unijoy集團」或「出售集團」)全部已發行股本，代價為60,000,000港元。於完成後，Unijoy集團不再為本公司附屬公司，且Unijoy集團的綜合業績、資產及負債不再與本集團綜合入賬。

於出售日期出售集團的資產淨值如下：

	百萬港元
透過損益按公平值計量(「透過損益按公平值計量」)之金融資產	6
品牌及商標	58
應收賬款及其他應收款項	1
現金及銀行結餘	27
應付賬款及其他應付款項	(19)
合約負債	(2)
稅項負債	(18)
	<hr/>
已出售資產淨值	53
非控制性權益	—*
出售Unijoy集團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	5
	<hr/>
已收現金總代價	60
	<hr/>
就出售產生的現金流入淨額	
現金代價	60
出售直接應佔成本	(1)
已出售銀行結餘及現金	(27)
	<hr/>
出售產生的現金流入淨額	32
	<hr/>

* 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)

截至二零二二年九月三十日止六個月

23. 股本

	股份數目 千股	股本 百萬港元
法定股本：		
於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日		
每股面值0.01港元之普通股	20,000,000	200
已發行及繳足股本：		
於二零二二年九月三十日及二零二二年三月三十一日		
每股面值0.01港元之普通股	5,492,233	55

24. 或然負債

除以下列載之詳情外，本集團於二零二二年九月三十日及直至本報告日期並無重大或然負債。

i. 擔保

於二零二二年九月三十日，本集團已以本集團發展中物業及售出的已竣工物業的買家為受益人向銀行提供擔保約1,377,000,000港元(二零二二年三月三十一日：約1,045,000,000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%。本集團向銀行提供的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家拖欠按揭付款時，本集團負責向銀行償還未償還按揭本金連同任何應計利息及違約買家欠付銀行的罰金，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)

截至二零二二年九月三十日止六個月

24. 或然負債(續)

i. 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，於二零二二年九月三十日，並無於簡明綜合財務狀況表內確認價值(二零二二年三月三十一日：無)。

ii. 法律個案

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評定之費用及開支，向前臨時清盤人彌償並持續彌償；及
- (ii) 就HCA 92/2014訴訟(「訴訟」)之抗辯費用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，其隨後與HCA 92/2014合併，該案件乃指稱失實陳述而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、訟費及開支之該等要求。

經考慮其各自之勝訴機會後，管理層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)

截至二零二二年九月三十日止六個月

25. 已終止經營業務

於相應期間，以初步代價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」)。出售事項已於完成日期完成，而本集團於完成日期收取代價金額60,000,000港元。

由於COVID-19疫情持續及出售集團於過去年度的表現，董事認為出售事項可令本集團重新分配其資源至其他業務分部，尤其是被認為具有較高發展潛力的中國物業發展，以便為本公司股東創造更多回報。

未經審核簡明綜合中期財務報表附註(續)

截至二零二二年九月三十日止六個月

25. 已終止經營業務(續)

出售集團自二零二一年四月一日至出售日期止期間的業績，已在簡明綜合收益表中作為單行項目單獨呈列，詳情如下：

	百萬港元
收入	7
行政開支	(17)
除稅前虧損	(10)
所得稅	(2)
除稅後虧損	(12)
出售已終止經營業務之收益(附註22)	5
已終止經營業務之期內虧損	(7)
以下人士應佔已終止經營業務之期內虧損：	
—本公司擁有着	(7)
—非控制性權益	—*

* 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)

截至二零二二年九月三十日止六個月

25. 已終止經營業務(續)

已終止經營業務之相應期間虧損包括以下項目：

	百萬港元
其他員工成本	
—薪金及其他福利	4
—退休福利成本	—*
	<hr/>

於相應期間的簡明綜合現金流轉表中，已終止經營業務應佔現金流量如下：

	百萬港元
經營活動之現金流入淨額以及現金及現金等值項目增加淨額	3
	<hr/>

* 該金額少於1,000,000港元。

26. 報告期後之交易

報告期間後概無發生重大事件。

27. 資本承擔

	(未經審核) 二零二二年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二一年 九月三十日 百萬港元
就發展中物業已訂約但尚未計提	2,113	2,453
	<hr/>	<hr/>

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於截至二零二二年九月三十日止期間(「本期間」)錄得收入233,000,000港元，而於截至二零二一年九月三十日止期間(「相應期間」)則錄得收入127,000,000港元，相當於增加約83%。收入增加乃主要由於寧鄉項目物業發展銷售額於二零二二年一月初始確認為收入，而相應期間並無確認類似收入。於本期間，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119,000,000港元，其後於本集團本期間的簡明綜合收益表中入賬。由於中華人民共和國(「中國」)的房地產行業的不利狀況，大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98,000,000港元減少至本期間的88,000,000港元，相當於減少約10%。Emerson的收入亦由相應期間的29,000,000港元減少至本期間的26,000,000港元，相當於下跌約10%。受本期間微波爐及收音機鬧鐘需求下降所影響，Emerson的家庭用品及影音產品的銷售額均錄得下降。然而，「Emerson」品牌特許權使用費收入的增加輕微補償有關虧損。Emerson於本期間錄得特許權收入5,000,000港元，為相應期間特許權收入少於1,000,000港元的五倍。本集團於本期間錄得本公司股東(「股東」)應佔未經審核虧損26,000,000港元，較相應期間股東應佔未經審核虧損56,000,000港元改善約54%。本期間股東應佔虧損減少主要由於(i)物業發展的新確認收入增加本集團的整體毛利；(ii)更嚴謹地控制本集團產生的銷售開支及行政開支；及(iii)不再錄得股東應佔特許權業務(即已終止經營業務)虧損，該業務已於二零二一年六月十五日由本集團完成出售。

管理層討論及分析(續)

於二零二二年九月三十日，本集團的主要業務活動包括中國物業發展、Emerson的業務經營及中國家用電器業務及資訊科技(「資訊科技」)服務業務。

中國物業發展業務

根據建設計劃，寧鄉項目物業單位的若干階段已自二零二二年一月起完成及已交付予最終客戶，因此來自已確認物業發展銷售額的收入於接近上一財政年度末首次計入本集團綜合財務報表。於本期間，已竣工的物業單位已交付予最終客戶，而合共119,000,000港元已入賬為物業發展的已確認銷售收入。由於餘下6個項目仍在開發中，並於本期間只進行預售，因此產生銷售及行政費用，並無確認相應收入。綜合寧鄉項目所產生的收入及所招致的成本及其他6個項目所招致的開支，中國物業發展業務於本期間為本集團貢獻經營虧損12,000,000港元，較相應期間產生的經營虧損41,000,000港元有所改善。

管理層討論及分析(續)

合約銷售

包括寧鄉項目在內，於本期間該7個發展中項目均已預售。於本期間本集團之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，而本集團於相應期間的權益合約銷售總額約為人民幣777,000,000元，已售約99,450平方米及平均售價約為人民幣7,800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	
	二零二二年 九月三十日 (人民幣百萬元)	二零二一年 九月三十日 (人民幣百萬元)	二零二二年 九月三十日 (平方米)	二零二一年 九月三十日 (平方米)
寧鄉敏捷紫雲府	15	71	2,900	14,200
鞏義敏捷錦繡源築	98	221	12,900	28,900
陽江敏捷東樾府	131	169	22,900	28,500
廣西南寧敏捷華宇錦繡江辰	2	1	100	50
汕頭敏捷瓏瓏灣	282	257	25,300	18,900
永州敏捷金玥府	114	58	22,200	8,900
寧波雲玥星著花園	181	-	8,700	-
總計	823	777	95,000	99,450

管理層討論及分析(續)

發展中項目

截至二零二二年九月三十日，發展中項目的權益建築面積(「建築面積」)約為1,121,700平方米(二零二一年：約837,900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	
	二零二二年 九月三十日 (平方米)	二零二一年 九月三十日 (平方米)	二零二二年 九月三十日 (平方米)	二零二一年 九月三十日 (平方米)
湖南寧鄉	98,000	98,100	82,700	78,000
河南鞏義	185,100	183,900	152,800	154,100
廣東陽江	142,200	103,000	120,000	87,500
浙江寧波	100,200	100,200	74,800	74,800
廣西南寧	115,000	115,400	93,200	96,000
廣東汕頭	319,100	75,000	266,800	72,000
湖南永州	162,100	162,300	140,700	137,400
總計	1,121,700	837,900	931,000	699,800

持作出售之物業

於本期間，寧鄉項目有約27,500平方米可售面積的物業已被認證為竣工。由於本期間內約22,500平方米的可售面積已被確認為物業發展銷售，因此於二零二二年九月三十日的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10,900平方米。

管理層討論及分析(續)

土地儲備

於二零二二年九月三十日，本集團土地儲備權益建築面積及權益可售面積分別為約129,100平方米及約102,900平方米(二零二一年：分別為約413,200平方米及約359,800平方米)，分佈於4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	
	二零二二年 九月三十日 (平方米)	二零二一年 九月三十日 (平方米)	二零二二年 九月三十日 (平方米)	二零二一年 九月三十日 (平方米)
河南鞏義	3,100	4,300	-	800
廣東陽江	56,700	95,900	47,500	80,300
廣東汕頭	-	243,700	-	232,200
湖南永州	69,300	69,300	55,400	46,500
總計	129,100	413,200	102,900	359,800

Emerson經營業務

本集團擁有72.4%股權之附屬公司Emerson(其股份於美利堅合眾國(「美國」)的NYSE American上市)於本期間產生收入26,000,000港元，而相應期間為29,000,000港元，相當於減少約10%。收入減少乃主要由於消費者對微波爐及收音機鬧鐘的需求減少；惟部分被「Emerson」品牌特許權許可收入增加所抵銷。於本期間，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。Emerson於本期間之經營虧損減少至11,000,000港元，而相應期間的經營虧損則為13,000,000港元。

管理層討論及分析(續)

於二零二二年四月十九日，美國德拉瓦地區法院於針對空調及供暖產品供應商Emerson Quiet Kool及批發商Home Easy(「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，法院發出禁令並指示美國專利及商標局取消被告現有及擬議「Emerson Quiet Kool」商標，並禁止被告今後註冊或申請註冊相同的商標或任何其他包含「Emerson」字詞的商標或名稱。法院亦判予Emerson 6,500,000美元。於二零二二年九月三十日，被告已就雙方正在進行的談判向Emerson有條件地支付4,100,000美元。概不保證Emerson將能夠收到全部法庭裁決，或無法保證雙方將就該等事宜達成共識的磋商解決方案，或倘達成共識，則雙方將於何時達成協議。

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，加上全球COVID-19疫情不斷蔓延，本期間中國的家用電器、電線及電纜貿易錄得收入為88,000,000港元，而相應期間則為98,000,000港元，相當於減少約10%。收入減少主要由於本期間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。由於本期間的家用電器、電線及電纜的收入下跌，該業務於本期間產生經營溢利5,000,000港元，而相應期間則為經營溢利8,000,000港元。

中國資訊科技業務

中國的資訊科技業務於本期間並未錄得收入，這與相應期間的情況相若。失去該收入乃由於COVID-19疫情持續，因大多數公司不得不減少其對非盈利單位的預算。



管理層討論及分析(續)

業務前景

由於中國房地產行業政策於二零二一年全面收緊，房地產開發業務的經營環境變得非常困難。有關困難情況於本期間並未改善，而本集團經營所在的物業市場現時市況仍然不穩定。幸好由於我們的資金主要來自我們的關聯方及物業發展項目的銀行貸款融資，儘管房地產市場面臨前所未有的挑戰及壓力，惟本集團本期間仍能維持穩定的經營現金流量。此外，管理層對建設計劃進行適度修訂，以保持建設開支的現金流出與發展中物業及持作出售之已竣工物業預售所得現金流入之間的平衡。

就Emerson的運營而言，圍繞COVID-19疫情的情況仍然不穩定。COVID-19疫情時間越長，Emerson的運營結果及財務狀況產生重大影響的可能性越高，可能影響美國及全球活動水平。因此，Emerson未能合理估計COVID-19未來可能對其業務、經營業績或財務狀況產生的任何程度的影響。任何影響的程度將取決於未來的發展，包括疫情的持續時間、為控制傳播而採取的措施的持續時間、為控制及治療疾病而採取行動的有效性以及對公司產品的需求。因此，本期間記錄的當前業績及財務狀況可能不代表本財政年度下半年的未來經營業績及趨勢。

儘管COVID-19疫情的蔓延在一定程度上對我們的中國家用電器業務的正常運營產生不利影響，惟負責該業務的管理層有信心於本財政年度下半年維持該業務的規模。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，管理層將繼續實施多項成本控制措施，以降低該業務的營運成本。

管理層討論及分析(續)

儘管於本期間末後COVID-19疫情於中國蔓延嚴重，本集團將繼續採取積極措施，透過各個渠道控制行政及營運成本，包括人力資源優化及控制資本開支。董事期望該等措施能夠節省當前的資源，本集團將能夠為經營環境恢復正常作充分準備，據此，長遠來說，能夠為股東提出更佳的回報。

流動資金及財務資源

於二零二二年九月三十日，本集團之流動比率約為1.57，而於二零二二年三月三十一日約為1.72。流動比率下降乃主要由於(i)發展中物業減少；及(ii)本期間來自本集團的中國物業發展業務的合約負債增加。

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。

於本期間，新增銀行借貸約人民幣60,000,000元(相當於約70,000,000港元)按4.4%的利率獲得。於二零二二年九月三十日，銀行借貸組合總額的實際利率約為5.15%(二零二二年三月三十一日：約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。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。



管理層討論及分析(續)

附屬公司及聯營公司的重大收購及出售

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

本期間後概無發生重大事件。

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。

資產負債比率

於二零二二年九月三十日，本集團的資產負債比率(表示為借貸淨額除以總權益)為約4.74倍(於二零二二年三月三十一日：約5.85倍)。

或然負債

本集團的或然負債詳情載於附註24。

資本承擔

本集團的資本承擔詳情載於附註27。

集團資產抵押

於二零二二年九月三十日，已質押賬面總值為2,628,000,000港元的發展中物業，以為本集團獲得銀行借款融資作擔保(於二零二二年三月三十一日：2,772,000,000港元)。

管理層討論及分析(續)

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，並確保於需要時採取適當措施。

僱員及薪酬政策

於二零二二年九月三十日，本集團之僱員人數為138名(於二零二二年三月三十一日：150名)。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

於二零二二年九月三十日，董事及本公司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	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) 於二零二二年九月三十日，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，於二零二二年九月三十日，董事或本公司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

於二零二二年九月三十日，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%
何桂鈺	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，於二零二二年九月三十日，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、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於本期間概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

企業管治常規

本公司已參考上市規則附錄十四所載企業管治守則(「守則」)之守則條文採納企業管治常規守則。

董事會確認，於本期間，本公司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)

守則條文F.2.2條

根據守則條文F.2.2條，董事會主席應出席，並應邀請審核、薪酬、提名及任何其他委員會（視情況而定）主席出席股東週年大會。董事會及提名委員會各自之主席譚先生因其公務繁忙未能出席本公司於二零二二年八月二十六日舉行之股東週年大會。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則為其本身有關董事進行證券交易之操守守則。經向所有董事作出具體查詢後，彼等均已確認，彼等於本期間已遵守標準守則所規定之標準。

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司之二零二一／二二年年報日期起之董事資料變動列載如下：

董事姓名

變動詳情

林金鸞博士

- 一 於二零二二年七月退任廣州南洋理工職業學院副教授，並接受委任擔任廣州東華職業學院醫藥健康學院院長

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，二零二二年十一月二十九日