

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，概不對因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)

截至二零二五年九月三十日止六個月之 中期業績公告

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」)截至二零二五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，連同截至二零二四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

截至二零二五年九月三十日止六個月

	附註	(未經審核)	
		截至以下日期止六個月	
		二零二五年 九月三十日 百萬港元	二零二四年 九月三十日 百萬港元
收入	4	244	1,333
銷售成本		(209)	(1,201)
毛利		35	132
其他收入、收益或虧損	5	3	(2)
銷售及分銷成本		(10)	(45)
行政開支		(31)	(36)
融資成本	6	(1)	(1)

		(未經審核)	
		截至以下日期止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		九月三十日	九月三十日
		百萬港元	百萬港元
附註			
除稅前(虧損)／溢利	7	(4)	48
所得稅開支	8	(10)	(28)
期內(虧損)／溢利		(14)	20
以下人士應佔期內(虧損)／溢利：			
本公司擁有人		(13)	27
非控制性權益		(1)	(7)
		(14)	20
		港仙	港仙
每股(虧損)／溢利	10		
基本及攤薄		(0.24)	0.49

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二五年九月三十日止六個月

	(未經審核)	
	截至以下日期止六個月	
	二零二五年 九月三十日 百萬港元	二零二四年 九月三十日 百萬港元
期內(虧損)／溢利	(14)	20
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	4	9
－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)
期內其他全面收益／(開支)	4	7
期內全面(開支)／收益總額	(10)	27
以下人士應佔期內全面收益／(開支)總額：		
本公司擁有人	(9)	34
非控制性權益	(1)	(7)
	(10)	27

簡明綜合財務狀況表

於二零二五年九月三十日

		(未經審核) 二零二五年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二五年 三月三十一日 百萬港元
	附註		
非流動資產			
機器及設備		1	2
使用權資產		3	4
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
		<u>6</u>	<u>8</u>
流動資產			
存貨		39	38
發展中物業		1,510	1,538
持作出售之已竣工物業		300	281
應收賬款	11	26	33
預付款項、按金及其他應收款項		147	142
應收關聯方款項		—*	—
現金及銀行結餘		658	1,052
		<u>2,680</u>	<u>3,084</u>
流動負債			
應付賬款	12	506	714
合約負債		976	975
應計負債及其他應付款項		83	91
應付關聯方款項		484	698
計息銀行貸款		—	198
租賃負債		2	2
稅項負債		49	57
		<u>2,100</u>	<u>2,735</u>
淨流動資產		<u>580</u>	<u>349</u>

* 該金額少於1,000,000 港元。

	(未經審核) 二零二五年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二五年 三月三十一日 百萬港元
非流動負債		
應付關聯方款項	240	—
租賃負債	2	3
稅項負債	—	—*
	<u>242</u>	<u>3</u>
淨資產	<u>344</u>	<u>354</u>
資本及儲備		
股本	55	55
股份溢價	386	386
儲備	<u>(141)</u>	<u>(132)</u>
本公司擁有人應佔權益	300	309
非控制性權益	<u>44</u>	<u>45</u>
權益總額	<u>344</u>	<u>354</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

截至二零二五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 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。

董事認為，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（本公司董事會主席及執行董事）。

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。

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）。

2. 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、與其業務有關且於二零二五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。

3. 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

(a) 按經營分部分類之本集團未經審核收入及業績

截至二零二五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
收入：					
銷售物業予外界客戶	213	—	—	—	213
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	—	21	—	—	21
來自外界客戶之特許權收入	—	2	—	—	2
分部收入總計	<u>213</u>	<u>23</u>	<u>8</u>	<u>—</u>	244
業績：					
分部業績	<u>21</u>	<u>(20)</u>	<u>(1)</u>	<u>—</u>	—*
對賬：					
未分配企業支出	—	—	—	(6)	(6)
應收賬款之預期信貸虧損	—	—*	—*	—	—*
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 確認之減值虧損撥回	13	—	—	—	13
利息收入	—	—	—	5	5
除稅前虧損					<u>(4)</u>

* 該金額少於1,000,000 港元。

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
收入：					
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
	<u>1,287</u>	<u>38</u>	<u>8</u>	<u>—</u>	<u>1,333</u>
分部收入總計	<u>1,287</u>	<u>38</u>	<u>8</u>	<u>—</u>	<u>1,333</u>
業績：					
分部業績	<u>82</u>	<u>(14)</u>	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>69</u>
對賬：					
未分配企業支出	—	—	—	(18)	(18)
應收賬款之預期信貸虧損	—	(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
除稅前溢利					<u>48</u>

* 該金額少於1,000,000 港元。

(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
於二零二五年九月三十日 (未經審核)						
可報告分部資產	<u>2,500</u>	<u>163</u>	<u>25</u>	<u>7</u>	<u>(9)</u>	<u>2,686</u>
可報告分部負債	<u>2,299</u>	<u>11</u>	<u>9</u>	<u>32</u>	<u>(9)</u>	<u>2,342</u>
於二零二五年三月三十一日 (經審核)						
可報告分部資產	<u>2,882</u>	<u>185</u>	<u>32</u>	<u>7</u>	<u>(14)</u>	<u>3,092</u>
可報告分部負債	<u>2,699</u>	<u>17</u>	<u>17</u>	<u>19</u>	<u>(14)</u>	<u>2,738</u>

(c) 地區分部

	(未經審核)	
	截至以下日期止六個月	
	二零二五年 九月三十日 百萬港元	二零二四年 九月三十日 百萬港元
收入：		
中國	221	1,295
美國	<u>23</u>	<u>38</u>
總計	<u>244</u>	<u>1,333</u>

4. 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	
二零二五年 九月三十日 百萬港元	二零二四年 九月三十日 百萬港元
按主要業務劃分：	
銷售物業	213 1,287
銷售貨品	29 45
特許權收入	2 1
244	1,333

上述主要業務活動之收入乃按「時間點」基準確認。

5. 其他收入、收益及虧損

(未經審核)	
截至以下日期止六個月	
二零二五年 九月三十日 百萬港元	二零二四年 九月三十日 百萬港元
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撥回／(虧損)	13 (8)
出售一間附屬公司之收益	— 13
應收賬款預期信貸虧損變動	—* (1)
利息收入	5 9
其他	1 1
3	(2)

6. 融資成本

	(未經審核)	
	截至以下日期止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	九月三十日	九月三十日
	百萬港元	百萬港元
來自關聯方之貸款之利息	3	4
銀行貸款之利息	2	5
租賃負債之利息	—*	—*
	5	9
減：於發展中物業資本化的利息開支 (附註(i))	(4)	(8)
	<u>1</u>	<u>1</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。

7. 除稅前(虧損)／溢利

除稅前(虧損)／溢利已列支／(計入)：

		(未經審核)	
		截至以下日期止六個月	
		二零二五年	二零二四年
		九月三十日	九月三十日
		百萬港元	百萬港元
(a) 員工成本			
董事及行政總裁酬金		3	2
其他員工成本：			
—薪金及其他福利		16	18
—退休福利成本		2	2
		<u>21</u>	<u>22</u>
減：於發展中物業資本化的金額		<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
		<u><u>20</u></u>	<u><u>21</u></u>
(b) 其他項目			
短期租賃開支		—*	—*
機器及設備折舊		—*	1
使用權資產折舊		1	1
營業稅及其他稅費		1	2
廣告及推銷費用**		2	3
已售存貨之賬面值		27	38
確認為開支的已售物業成本		182	1,163
應收賬款預期信貸虧損變動		—*	1
		<u><u>—*</u></u>	<u><u>1</u></u>

* 該金額少於1,000,000港元。

** 計入銷售及分銷成本。

8. 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	
		二零二五年	二零二四年
		九月三十日	九月三十日
		百萬港元	百萬港元
即期所得稅：			
—中國企業所得稅		6	25
—中國土地增值稅		4	3
—海外		—*	—*
遞延稅項—中國		—*	—*
所得稅開支		<u>10</u>	<u>28</u>

* 該金額少於1,000,000港元。

9. 股息

董事不建議就本期間派付中期股息(相應期間：無)。

10. 每股(虧損)／溢利

(a) 每股基本(虧損)／溢利

本公司擁有人應佔每股基本(虧損)／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	
		二零二五年	二零二四年
		九月三十日	九月三十日
		百萬港元	百萬港元
就計算每股基本(虧損)／溢利而言的期內			
(虧損)／溢利		<u>(13)</u>	<u>27</u>

二零二五年 九月三十日 普通股數目 百萬股	二零二四年 九月三十日 普通股數目 百萬股
--------------------------------	--------------------------------

股份數目：

就計算每股基本(虧損)/溢利而言的

普通股加權平均數

5,492.2

5,492.2

(b) 每股攤薄(虧損)/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(虧損)/溢利相等於每股基本(虧損)/溢利。

11. 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) 二零二五年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二五年 三月三十一日 百萬港元
總額	37	44
減：預期信貸虧損撥備	(11)	(11)
賬面淨額	26	33

以下為於本期間/截至二零二五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) 二零二五年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二五年 三月三十一日 百萬港元
於本期間/相應年度初	11	5
預期信貸虧損撥備之變動	—*	6
於本期間/相應年度末	11	11

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) 二零二五年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二五年 三月三十一日 百萬港元
0至3個月	20	26
3至6個月	1	3
7至12個月	4	3
超過12個月	1	1
	<u>26</u>	<u>33</u>

12. 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) 二零二五年 九月三十日 百萬港元	(經審核) 二零二五年 三月三十一日 百萬港元
用於購入存貨		
0至3個月	5	11
3至6個月	3	3
6至12個月	3	3
用於建造成本(附註(i))	<u>495</u>	<u>697</u>
	<u>506</u>	<u>714</u>

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。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於本期間錄得收入244,000,000港元，而於相應期間則錄得收入1,333,000,000港元，相當於減少約82%。收入減少乃主要由於本期間物業發展業務銷售收入減少。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213,000,000港元，相當於減少約83%。中國的家用電器、電線及電纜貿易產生的收入約8,000,000港元，和相應期間持平。Emerson的收入由相應期間的38,000,000港元減少至本期間的23,000,000港元，相當於減少約39%。由於個別零售商停售一款收音機鬧鐘，Emerson的影音產品的銷售額錄得減少。本集團於本期間錄得本公司擁有人（「擁有人」）應佔未經審核虧損13,000,000港元，而相應期間擁有人應佔未經審核利潤27,000,000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)收入減少；(ii)本期間交付物業的毛利率約為14%，比相應期間約10%高；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淨減值虧損大幅減少。

於二零二五年九月三十日，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。

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38,600平方米（相應期間：約157,900平方米），物業銷售額由相應期間的213,000,000港元減少約83%至本期間的1,287,000,000港元。由於本期間收入減少所帶動，中國物業發展業務於本期間為本集團貢獻分部溢利21,000,000港元，較相應期間產生的分部溢利82,000,000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)		已交付可售面積約數	
	截至以下日期止六個月		截至以下日期止六個月	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	九月三十日	九月三十日	九月三十日	九月三十日
	(百萬港元)		(平方米)	
寧鄉敏捷紫雲府	24	4	4,800	1,900
鞏義敏捷錦綉源築	6	320	500	49,300
陽江敏捷東樾府	145	160	27,100	28,400
永州敏捷金玥府	19	34	4,300	7,000
汕頭敏捷璟瓏灣	19	769	1,900	71,300
	<u>213</u>	<u>1,287</u>	<u>38,600</u>	<u>157,900</u>
總計	<u>213</u>	<u>1,287</u>	<u>38,600</u>	<u>157,900</u>

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181,000,000元，已售約27,100平方米及平均售價約為人民幣6,700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。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	
	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
	九月三十日	九月三十日	九月三十日	九月三十日
	(人民幣百萬元)		(平方米)	
寧鄉敏捷紫雲府	1	2	200	700
鞏義敏捷錦綉源築	9	100	5,100	17,200
陽江敏捷東樾府	50	53	9,700	9,900
廣西南寧敏捷華宇錦綉江辰	—	17	—	2,000
汕頭敏捷璟瓏灣	114	185	10,500	15,200
永州敏捷金玥府	7	19	1,600	4,100
	<u>181</u>	<u>376</u>	<u>27,100</u>	<u>49,100</u>
總計	<u>181</u>	<u>376</u>	<u>27,100</u>	<u>49,100</u>

^ 南寧項目已於二零二四年五月完成出售。有關相應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。

發展中項目

截至二零二五年九月三十日，發展中項目的權益建築面積（「建築面積」）約為272,300平方米（於二零二五年三月三十一日：約318,800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	
	二零二五年 九月三十日 (平方米)	二零二五年 三月三十一日 (平方米)	二零二五年 九月三十日 (平方米)	二零二五年 三月三十一日 (平方米)
湖南寧鄉	13,000	20,100	12,000	19,100
河南鞏義	48,200	48,200	32,400	32,400
廣東陽江	17,300	56,700	15,000	47,200
廣東汕頭	147,900	147,900	118,600	118,500
湖南永州	45,900	45,900	36,600	36,500
總計	<u>272,300</u>	<u>318,800</u>	<u>214,600</u>	<u>253,700</u>

持作出售之物業

於本期間，寧鄉及陽江項目有約46,100平方米可售面積的物業已被認證為竣工。加上自二零二五年三月三十一日結餘未售已竣工物業約101,600平方米，合共約147,700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38,600平方米的可售面積已被確認為物業發展銷售，因此於二零二五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109,100平方米。

土地儲備

於二零二五年九月三十日，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（於二零二五年三月三十一日：分別為約69,300平方米及約55,400平方米）。詳情如下：

位置	權益建築面積約數		權益可售面積約數	
	二零二五年	二零二五年	二零二五年	二零二五年
	九月三十日 (平方米)	三月三十一日 (平方米)	九月三十日 (平方米)	三月三十一日 (平方米)
湖南永州	<u>69,300</u>	<u>69,300</u>	<u>55,400</u>	<u>55,400</u>
總計	<u><u>69,300</u></u>	<u><u>69,300</u></u>	<u><u>55,400</u></u>	<u><u>55,400</u></u>

Emerson經營業務

本集團擁有72.4%股權之附屬公司Emerson（其股份於美國的紐交所上市）於本期間產生收入23,000,000港元，而相應期間為38,000,000港元，相當於減少約39%。收入減少乃主要由於個別零售商停售一款收音機鬧鐘。本期間Emerson分部虧損為20,000,000港元，而相應期間的分部虧損則為14,000,000港元。

中國家用電器業務

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，和相應期間持平。該業務於本期間產生分部虧損1,000,000港元，而相應期間則為分部溢利1,000,000港元。

業務前景

2025年，中央政府工作報告強調「持續用力推動房地產市場止跌回穩」，同時首次提出「穩住樓市」，並將其納入經濟社會發展總體要求和政策取向。多項利好房地產的政策支持行業「止跌回穩」，預計房地產市場將迎來逐步回暖的契機。長遠來看，中國經濟的增長潛力、發展韌性和居民消費能力將持續向好。本集團將著力在以下方面開展工作，推動集團行穩致遠：

- 一、立足物業發展業務，築牢發展根基。本集團將堅持以市場為導向，專注現有項目開發及交付，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。本集團的目標是達到有質量的可持續發展，為股東創造價值。
- 二、配合政策利好，探索投資機遇。隨著政策支持和市場回暖，本集團會以謹慎樂觀態度留意土地市場情況並尋求合適的項目投資機會，以補充土地儲備及支持長期業務佈局。同時，本集團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。
- 三、中國家用電器業務、美國分銷家庭用品及影音產品業務積極應對環境變化。中國家用電器業務需跟緊中國房地產市場恢復增加訂單，並優化降本增效舉措以改善經營結果。就Emerson的營運而言，國際貿易壁壘加劇將對經營構成壓力，本集團必須持續監控貿易與政治環境，竭力透過靈活定價、調整供應鏈結構和多元化供應商以緩解衝擊。

流動資金及財務資源

於二零二五年九月三十日，本集團之流動比率約為1.28，而於二零二五年三月三十一日約為1.13。上升主要由於部份應付關聯方款項展期後轉為非流動負債所致。

於本期間，由於本集團繼續通過其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。

於二零二五年九月三十日，本集團擁有現金及銀行結餘658,000,000港元（於二零二五年三月三十一日：1,052,000,000港元）。除限制性銀行存款484,000,000港元（於二零二五年三月三十一日：820,000,000港元）外，現金及銀行結餘為174,000,000港元（於二零二五年三月三十一日：232,000,000港元），其中64,000,000港元、6,000,000港元及104,000,000港元（於二零二五年三月三十一日：104,000,000港元、4,000,000港元及124,000,000港元）分別以人民幣、港元及美元計值。

於二零二五年九月三十日，本集團沒有未償還計息銀行貸款（於二零二五年三月三十一日：198,000,000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。於二零二五年三月三十一日，銀行借貸的實際利率約為4.2%。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。

資產負債比率

於二零二五年九月三十日，本集團的淨現金狀況為418,000,000港元（於二零二五年三月三十一日：淨現金狀況631,000,000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。

集團資產抵押

於二零二五年九月三十日，沒有已質押的發展中物業為本集團獲得銀行借貸融資作擔保（於二零二五年三月三十一日：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。

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

截至本公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

本集團並未就本公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

於二零二五年九月三十日，本集團之僱員人數為71名（於二零二五年三月三十一日：73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。

或然負債

除以下列載之情況外，本集團於截至二零二五年九月三十日及直至本公告日期並無重大或然負債：

擔保

於二零二五年九月三十日，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1,585,000,000港元（於二零二五年三月三十一日：1,728,000,000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。

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，於二零二五年九月三十日，並無於未經審核簡明綜合財務狀況表內確認價值（二零二五年三月三十一日：無）。

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HCCW177/2011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HCA92/2014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）。HCA92/2014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HCA1152/2017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HCA92/2014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、成本及開支之有關要求。關於案件HCCW177/2011的聆訊已被安排於二零二五年十一月及十二月。

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。

(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。此外，關於該破產申請，被告委託的第七章受託人已入稟申訴以尋求退回此前向Emerson支付4,100,000美元（相當於約32,000,000港元）的墊付按金；而該申訴的結果尚無定論。

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。

資本承擔

於二零二五年九月三十日，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505,000,000港元（於二零二五年三月三十一日：560,000,000港元）。

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。本公司及其任何附屬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，於本期間亦未持有庫存股份。

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（「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。

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（「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。

審閱賬目

審核委員會已與本集團管理層審閱及確認本集團於本期間及相應期間的未經審核簡明綜合中期財務報表，包括本集團採納之會計原則及慣例。

刊發中期業績公告及中期報告

本中期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。本集團於本期間之中期報告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，二零二五年十一月二十六日

於本公告日期，董事會由五名執行董事：譚炳照先生、鄧向平先生、嚴國浩先生、梁敏玲女士及胡德勝先生；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。