

敏捷控股

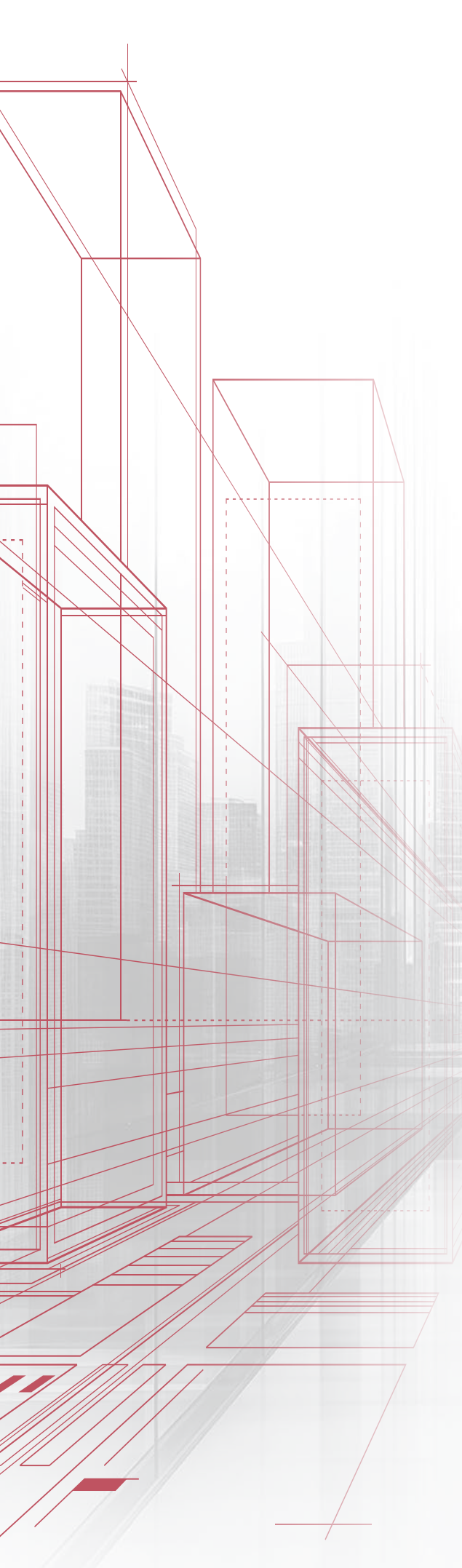
NIMBLE HOLDINGS

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)

年報
2024/25



目 錄

公司資料	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	6
董事及高級管理層履歷	13
董事報告	16
企業管治報告	24
環境、社會及管治報告	39
獨立核數師報告	59
綜合損益表	64
綜合損益及其他全面收益表	65
綜合財務狀況表	66
綜合權益變動表	68
綜合現金流量表	69
綜合財務報表附註	71
五年財務概要	134

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

郭柏成先生

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

卓佳證券登記有限公司
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

主席報告書

致各位股東：

本人欣然公佈敏捷控股有限公司（「**本公司**」）及其附屬公司（統稱「**本集團**」）截至二零二五年三月三十一日止年度（「**本年度**」）之全年業務回顧與展望。

本年度，面對宏觀環境及行業波動帶來的挑戰，集團攻堅克難，精益管理，主動適應市場發展。集團於本年度收入為1,451百萬港元，較截至二零二四年三月三十一日止年度（「**相應年度**」）的2,230百萬港元減少約779百萬港元，同比減少約35%。為應對中國房地產市場的週期性變化，本集團曾放緩部份物業發展項目的工程進度，使本年度內物業竣工面積及結轉收入相應減少。因此，本年度本公司擁有人應佔利潤減少至1百萬港元。

中國物業發展業務

本集團在中國的物業發展業務共有六個處不同開發階段的項目，而且都已進入預售階段，能持續產生現金流，支撐集團未來業績的穩健發展。本年度，中國房地產處於市場週期的交替時期，呈現波動走勢。2024年，房地產市場政策持續寬鬆，政府「止跌回穩」的政策力度進一步加大，支持房地產市場平穩健康發展的政策措施持續優化，隨著政策效應逐步顯現，市場有所回暖。在此背景下，本集團積極應對市場變化，通過適度調整開發計劃，制定靈活的開發及銷售方案，豐富完善配套和精細管理，有效提升市場競爭力，本年度實現權益總合約銷售總額約人民幣7億元，權益總合約銷售面積約為86,500平方米，平均銷售價格約為每平方米人民幣7,900元。合約銷售為集團帶來銷售業績及穩定現金流，讓各項目在年內穩定發展，同時也為本集團可持續發展奠定了良好基礎。

本集團積極響應政府「保交樓、保民生」的要求，嚴格落實企業主體責任，保質、準時地完成了所有項目的交付，用實力和擔當踐行交付承諾，向社會各界交出了滿意的答卷。為應對中國房地產市場的環境及週期性變化，本集團曾放緩部份物業發展項目的工程進度。因此，本集團於本年度的交付面積僅約166,400平方米，相比相應年度同比減少約41%；自中國物業發展錄得的收入亦因此由相應年度的2,087百萬港元增加至本年度的1,341百萬港元，相比相應年度同比減少約36%。隨著本年度收入因而減少，中國物業發展分部業績，在扣除就發展中物業及就持作出售之已竣工物業確認/撥回之減值虧損淨額後錄得利潤37百萬港元。

中國家用電器業務／美國分銷家庭用品及影音產品業務

本年度內，由於受到中國房地產市場調整的影響，有關建築工程量仍然低迷。本集團的中國家用電器業務收入由相應年度72百萬港元下降至本年度的26百萬港元。本集團通過降本增效以應對市場變化。然而這些措施仍難以完全抵銷收入減少的影響，使中國家用電器業務分部業績錄得溢利1百萬港元。

Emerson美國分銷家庭用品及影音產品業務，由於部份音響及家居產品需求增加，收入由相應年度的71百萬港元上升至本年度的84百萬港元。由於成本及費用增加幅度與收入增長同步，本年度Emerson分部虧損為36百萬港元。

展望及策略

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。本集團目標有質量的可持續發展，為股東創造價值。

主席報告書

- 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。

本人向公司董事（「董事」）會（「董事會」）同仁、管理層及全體員工表示衷心致謝，感謝他們堅定不移的付出與奉獻，為本集團的持續發展做出貢獻。本人亦藉此機會感謝本公司之股東、客戶及業務夥伴對我們的充分信賴和鼎力支持。

主席
譚炳照

二零二五年六月三十日

業務回顧

本集團於本年度錄得收入1,451,000,000港元，而於相應年度則錄得收入2,230,000,000港元，相當於減少約35%。收入減少乃主要由於本年度物業發展業務銷售收入減少。於本年度，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。來自己確認物業發展銷售額的收入為1,341,000,000港元，於本集團本年度的綜合損益表中入賬。為應對中國房地產市場的周期性變化，本集團曾放緩部份物業發展項目的工程進度，使本年度內物業竣工面積及結轉收入相應減少。由於市場的建築工程量處於低迷狀態，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年度的72,000,000港元減少至本年度的26,000,000港元，相當於減少約64%。Emerson的收入由相應年度的71,000,000港元增加至本年度的84,000,000港元，相當於上升約18%。受本年度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。本集團於本年度錄得本公司擁有人（「擁有人」）應佔經審核利潤1,000,000港元，而相應年度擁有人應佔經審核利潤132,000,000港元。相較於相應年度，綜合損益表項目的主要變動為(i)物業發展的收入減少導致本集團的整體毛利減少；(ii)更嚴謹地控制本集團產生的各項開支；及(iii)本年度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。

於二零二五年三月三十一日，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

業務回顧(續)

中國物業發展業務

物業銷售額

於本年度，寧鄉、陽江、肇義、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166,400平方米(相應年度：約282,200平方米)。物業銷售額由相應年度的2,087,000,000港元減少約36%至本年度的1,341,000,000港元。由於本年度收入減少，中國物業發展業務於本年度為本集團產生分部溢利85,000,000港元。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	
	截止以下日期止年度		截止以下日期止年度	
	二零二五年 三月三十一日 (百萬港元)	二零二四年 三月三十一日 (百萬港元)	二零二五年 三月三十一日 (平方米)	二零二四年 三月三十一日 (平方米)
寧鄉敏捷紫雲府	5	188	2,200	40,300
肇義敏捷錦綉源築	328	487	50,500	64,500
陽江敏捷東樾府	168	263	29,700	45,400
永州敏捷金玥府	51	401	10,600	73,900
汕頭敏捷瓊瓏灣	789	748	73,400	58,100
總計	1,341	2,087	166,400	282,200

業務回顧(續)

中國物業發展業務(續)

合約銷售

於本年度所有發展中項目均在進行預售。於本年度本集團之權益合約銷售總額約為人民幣688,000,000元，已售約86,500平方米及平均售價約為人民幣7,900元／平方米，而本集團於相應年度的權益合約銷售總額約為人民幣886,000,000元，已售約110,500平方米及平均售價約為人民幣8,000元／平方米。該兩個年度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	
	截止以下日期止年度		截止以下日期止年度	
	二零二五年 三月三十一日 (人民幣百萬)	二零二四年 三月三十一日 (人民幣百萬)	二零二五年 三月三十一日 (平方米)	二零二四年 三月三十一日 (平方米)
寧鄉敏捷紫雲府	6	14	1,600	3,800
肇義敏捷錦綉源築	131	260	21,800	36,500
陽江敏捷東樾府	100	116	18,900	21,800
廣西南寧敏捷華宇錦綉江辰 [^]	17	10	2,000	800
汕頭敏捷瓊瓏灣	388	367	32,400	29,600
永州敏捷金玥府	46	81	9,800	16,000
寧波雲玥星著花園 [*]	-	38	-	2,000
總計	688	886	86,500	110,500

[^] 南寧項目已於二零二四年五月完成出售。有關本年度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。

^{*} 寧波項目已於二零二三年五月完成出售。有關本年度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

業務回顧(續)

中國物業發展業務(續)

發展中項目

截至二零二五年三月三十一日，發展中項目的權益建築面積(「**建築面積**」)約為318,800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 截止以下日期止年度		權益可售面積約數 截止以下日期止年度	
	二零二五年 三月三十一日 (平方米)	二零二四年 三月三十一日 (平方米)	二零二五年 三月三十一日 (平方米)	二零二四年 三月三十一日 (平方米)
湖南寧鄉	20,100	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	47,200	79,700
廣西南寧*	—	115,000	—	93,200
廣東汕頭	147,900	244,100	118,500	198,700
湖南永州	45,900	48,800	36,500	38,000
總計	318,800	617,700	253,700	503,200

* 南寧項目已於二零二四年五月完成出售。

持作出售之物業

於本年度，陽江、鞏義、永州及汕頭項目有約193,600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268,000平方米可售面積的持作出售之物業於本年度可用。由於本年度內約166,400平方米的可售面積已被確認為物業發展銷售，因此於二零二五年三月三十一日的綜合財務狀況表中入賬之餘下持作出售之物業可售面積為約101,600平方米。

土地儲備

於二零二五年三月三十一日，本集團土地儲備權益建築面積及權益可售面積分別為約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 截止以下日期止年度		權益可售面積約數 截止以下日期止年度	
	二零二五年 三月三十一日 (平方米)	二零二四年 三月三十一日 (平方米)	二零二五年 三月三十一日 (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	69,300	69,300	55,400	55,400
總計	69,300	72,400	55,400	55,400

管理層討論及分析

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)於本年度產生收入84,000,000港元，而相應年度為71,000,000港元，相當於增加約18%。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。由於成本及費用增加幅度與收入增長相若，本年度Emerson分部虧損為36,000,000港元，而相應年度的分部虧損則為26,000,000港元。

中國家用電器業務

由於中國房地產市場調整的影響，有關建築工程量仍然處於低迷狀態。因此家用電器電線及電纜的需求有所減少。本年度中國的家用電器、電線及電纜貿易錄得收入為26,000,000港元，而相應年度則為72,000,000港元，相當於減少約64%。由於本年度收入下跌，該業務於本年度產生分部溢利1,000,000港元，而相應年度則為分部溢利6,000,000港元。

擁有人應佔年度溢利

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團錄得擁有人應佔溢利約為1,000,000港元(相應年度：約132,000,000港元)。

擁有人應佔溢利，除去非經常性項目(包含於減值虧損、出售附屬公司收益、訴訟結算收益等)後，本年度擁有人應佔核心溢利約24,000,000港元(相應年度：約166,000,000港元)。

流動資金及財務資源

於二零二五年三月三十一日，本集團之流動比率約為1.13，而於二零二四年三月三十一日約為1.28。流動比率下降乃主要由於一年內到期的金額上升所致。

於本年度，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。

於二零二五年三月三十一日，本集團擁有現金及銀行結餘1,052,000,000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820,000,000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232,000,000港元(於二零二四年三月三十一日：295,000,000港元)，其中104,000,000港元、4,000,000港元及124,000,000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。

本集團的銀行貸款並無特定的季節性模式。於二零二五年三月三十一日，本集團擁有約為426,000,000港元已承諾而未動用之計息銀行信貸額(於二零二四年三月三十一日：約427,000,000港元)。

管理層討論及分析

於二零二五年三月三十一日，本集團擁有未償還計息銀行貸款198,000,000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。於本年度，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

於二零二五年三月三十一日，本集團的淨現金狀況為631,000,000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

本集團的或然負債詳情載於綜合財務報表附註36。

法律案件

本集團的法律案件詳情載於綜合財務報表附註37。

資本承擔

於二零二五年三月三十一日，本集團就發展中物業的已訂約但未撥備的資本開支承擔為560,000,000港元（於二零二四年三月三十一日：1,408,000,000港元）。

集團資產抵押

於二零二五年三月三十一日，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)全部股本，代價為人民幣12,000,000元(相當於約12,946,800港元))(「二零二四年出售事項」)。二零二四年出售事項於二零二四年五月三十日完成。

於買賣協議日期，廣州敏駿為本公司主席、執行董事及控股股東譚先生的家屬佔多數控制權的公司。因此，由於廣州敏駿為譚先生之聯繫人(本公司之關連人士)，根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第14A章，廣州敏駿為本公司之關連人士。故此，二零二四年出售事項構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。有關詳情載於本公司日期為二零二四年五月二十九日的公告。

除上述者外，於本年度內，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。

本年度後之重大事件

截至本報告日，除於本報告所披露外，並無發生任何重大事項。

重大投資

於本年度內，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

於二零二五年三月三十一日，本集團之僱員人數為73名(於二零二四年三月三十一日：101名)。於本年度，本集團員工成本(含董事酬金)約為44,000,000港元(相應年度：約42,000,000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。

董事及高級管理層履歷

執行董事

譚炳照先生

譚炳照先生(「譚先生」)，61歲，自二零一七年十二月二日起獲委任為本公司執行董事、董事會主席兼行政總裁。譚先生亦為本公司提名委員會主席。彼自二零一八年一月起擔任本公司若干附屬公司之董事。彼現擔任廣州市敏捷投資有限公司(「廣州敏捷」)之榮譽主席，並曾於二零零四年至二零一四年期間擔任廣州敏捷之總裁。廣州敏捷為一間於二零零四年在中國成立之公司，主要從事物業發展及投資控股。譚先生於中國物業發展及投資以及企業管理方面擁有豐富經驗。譚先生於一九八七年畢業於廣東開放大學(前稱「廣東廣播電視大學」)，主修工業與民用建築專業。彼於二零二零年獲香港中文大學工商管理碩士學位。

鄧向平先生

鄧向平先生(「鄧先生」)，61歲，自二零一七年十二月二日起獲委任為本公司執行董事。彼曾為廣州敏捷之總裁助理。彼於房地產發展及建設行業擁有廣泛經驗。鄧先生於一九八九年畢業於廣州工程技術職業學院(前稱「廣州市職工業餘大學」)，主修經濟管理專業。鄧先生於二零零六年修畢由中山大學管理學院組織之高級財務管理課程。

嚴國浩先生

嚴國浩先生(「嚴先生」)，39歲，自二零二三年三月三十一日起獲委任為本公司執行董事。彼於二零二一年三月加入本集團，自二零二二年八月及二零二三年二月起分別獲委任為廣州敏捷家電貿易有限公司(本公司於中國之全資附屬公司)及敏昇有限公司(本公司於香港之全資附屬公司)之副總經理。彼於二零二一年三月前，為廣州敏捷行政總裁之行政助理。彼於房地產發展行業擁有廣泛經驗。彼於二零一一年畢業於華南農業大學，主修土木工程管理。

梁敏玲女士

梁敏玲女士(「梁女士」)，46歲，自二零二三年三月三十一日起獲委任為本公司執行董事。彼自二零二三年十月起擔任本公司若干附屬公司董事，彼為廣州錦繡大地房地產有限公司之財務經理至二零二零年十二月。彼其後加入廣州敏捷擔任副財務總監至二零一四年六月。直至二零二三年二月，彼於威格斯資產評估顧問有限公司擔任房地產及金融高級顧問。梁女士於房地產發展行業，以及財務及會計領域擁有廣泛經驗。於二零零三年，彼畢業於廣州市廣播電視大學，主修會計。彼亦於二零一六年取得西南財經大學之會計學學士學位。

胡德勝先生

胡德勝先生(「胡先生」)，59歲，於二零二四年三月二十日起獲委任為本公司執行董事。彼為廣州睿信管線安裝工程有限公司之董事長至二零二零年十月。彼其後為廣東風景智聯文化旅遊投資開發有限公司之總經理至二零二四年三月十九日。胡先生於房地產發展及文旅行業擁有廣泛的經驗。

獨立非執行董事

林金鶯博士

林金鶯博士(「林博士」)，62歲，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。

陸正華博士

陸正華博士(「陸博士」)，62歲，自二零一七年十二月二日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席及薪酬委員會成員。彼現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。陸博士於一九八六年獲江西財經大學會計學學士學位，於一九九八年獲暨南大學經濟學碩士學位。彼於二零零八年獲澳門科技大學工商管理博士學位。陸博士現為中國註冊會計師協會之非執業會員。

陸博士自二零二二年十二月至今擔任廣州達意隆包裝機械股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之公司(股份代號：002209))之獨立董事；自二零二一年十二月至今擔任溫氏食品集團股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之公司(股份代號：300498))之獨立董事；自二零二三年二月至今擔任廣州白雲國際機場股份有限公司(一間於上海證券交易所上市之公司(股份代號：600004))之獨立董事。

陸博士曾於二零一七年五月至二零二三年五月擔任廣州中海達衛星導航技術股份有限公司(一間於深圳證券交易所創業板上市之公司(股份代號：300177))之獨立董事；於二零一四年八月至二零一七年八月擔任廣東達志環保科技股份有限公司(一間於深圳證券交易所創業板上市之公司(股份代號：300530))之董事；於二零一二年六月至二零二二年八月擔任廣東粵運交通股份有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公司(股份代號：3399))之獨立非執行董事；於二零一六年二月至二零二二年五月擔任廣州市聚賽龍工程塑料股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之公司(股份代號：301131))之獨立董事。

葉恒青博士

葉恒青博士(「葉博士」)，53歲，自二零一七年十二月二日起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、提名委員會及薪酬委員會各自之成員。彼現為香港理工大學工商管理學院物流及航運學系教授。於加入香港理工大學之前，葉博士於新加坡國立大學商學院任教。葉博士於一九九三年及一九九六年分別取得華南理工大學應用數學學士學位及碩士學位。彼於二零零零年獲香港科技大學工業工程及工程管理學博士學位。

董事及高級管理層履歷

高級管理層

有關譚炳照先生的履歷詳情，請參閱本節「執行董事」。

郭柏成先生

郭柏成先生，41歲，自二零二五年一月十五日起獲委任為本公司首席財務官兼公司秘書，負責本公司財務、會計及公司秘書相關事宜。

郭先生於二零零六年取得香港理工大學文學士學位，主修商學。彼為香港會計師公會會員。郭先生於會計、審計、企業融資、財務管理及企業管治事宜方面擁有逾15年經驗。加入本公司前，郭先生是時代鄰里控股有限公司（一家於聯交所主板上市的公司（股份代號：9928））的首席財務總監。在此之前，郭先生曾於一家知名國際會計師事務所任職經理及三家於香港上市的企業任職公司秘書及財務總監／首席財務總監。彼由二零二零年三月二十七日至二零二五年五月二十七日曾為一元宇宙公司（前稱星宏傳媒控股有限公司）（一家於聯交所主板上市的公司（股份代號：1616））之獨立非執行董事。

許進業先生

在郭先生獲委任之前，許進業曾為本公司首席財務官兼公司秘書。彼已於二零二五年一月十五日辭任。

許先生為香港會計師公會會員，並積累十年以上財務、會計及公司秘書相關工作經驗。

本公司董事欣然呈報本集團於本年度之報告連同經審核綜合財務報表。

主要業務及業務回顧

本公司之主要業務為投資控股，而主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註40。按香港公司條例附表5所規定有關該等業務之進一步討論及分析(包括業務的中肯審視、本集團面臨的主要風險及不明朗因素的討論、在本年度終發生的對本集團有影響的重大事件的詳情、本集團業務的未來可能發展動向以及本公司的環境政策及表現的論述)載於本年報第3至5頁「主席報告書」一節、第6至12頁「管理層討論及分析」一節、第24至38頁「企業管治報告」一節、第39至58頁「環境、社會及管治報告」一節及第88至94頁之綜合財務報表附註5。

遵守法律及法規

本公司為於開曼群島註冊成立並於百慕達繼續經營之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本集團設有合規程序，以確保遵守對本集團有重大影響的適用法律及法規。於本年度，就本公司所知，本集團已於各重大方面遵守對本集團有重大影響的相關法律及法規，包括百慕達一九八一年公司法、香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)。

分部資料

收入及分部資料之詳情分別載於綜合財務報表附註6及7。

本集團溢利

本集團於本年度之溢利以及本公司及本集團於該日之財務狀況載於本年報第64至133頁之綜合財務報表。

股息

董事不建議派付本年度的末期股息(相應年度：無)。本年度概無宣派中期股息。概無任何股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

捐款

於本年度，本集團作出慈善捐款約人民幣10,000元。

股票掛鈎協議

本集團於本年度及相應年度並無訂立股票掛鈎協議，亦無於二零二五年三月三十一日或於二零二四年三月三十一日存續之股票掛鈎協議。

銀行及其他借款

本集團於結算日期之借款詳情載於綜合財務報表附註29及30。

董事報告

財務資料概要

本集團於過往五個財政年度之已刊發業績以及資產及負債概要(摘錄自經審核綜合財務報表)載於本年報第134頁。

機器及設備

本集團機器及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註15。

附屬公司

本公司主要附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註40。

股本

本公司於本年度之股本變動詳情載於綜合財務報表附註31。

可供分派儲備

於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日，根據百慕達一九八一年公司法之條文計算，本公司並無任何可向股東分派之儲備。

本公司之股份溢價賬可供作繳足紅利股份之方式予以分派。

主要客戶及供應商

於本年度內，向本集團之最大客戶及首五名最大客戶作出之銷售額分別佔本集團本年度總收入約3%及6%。本年度內，本集團前五大客戶佔營收比例不足30%。

自本集團之最大供應商及首五名最大供應商作出之採購額分別佔本集團本年度總採購額約50%及83%。

執行董事、彼等之緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上者(不包括庫存股份))概無於本集團之主要客戶及供應商擁有任何權益。

與員工、客戶和供應商的關鍵關係

本集團透過提供全面的福利待遇、職業發展機會以及契合員工個人需求的內部培訓來認可員工的成就。本集團為所有員工提供健康安全的工作場所。本年度未發生任何罷工或因工傷事故導致的死亡事故。

本集團重視與供應商的合作關係，以有效且高效的方式滿足客戶的需求。各部門緊密合作，確保採購流程公開、公平、公正。本集團在採購開始前已將要求和標準充分地傳達給供應商。

本集團重視所有客戶的觀點和意見，透過各種方式和渠道，包括利用市場研究，來了解客戶的趨勢和需求，並定期對客戶反饋進行分析。

董事

本公司於本年度及直至本報告日期之董事如下：

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

根據上市規則第3.13條，本公司已自獨立非執行董事接獲確認彼等獨立性之確認書。本公司認為，全體獨立非執行董事均屬獨立。

根據本公司之公司細則（「**公司細則**」）第84(1)條，譚炳照先生、嚴國浩先生及林金鶯博士將於本公司應屆股東週年大會（「**股東週年大會**」）上輪值告退且彼等均符合資格並願意於股東週年大會上接受重選。

本公司提名委員會（「**提名委員會**」）經檢討董事會組成、退任董事的資格、技能及經驗、時間投入及貢獻後並參考本公司董事會多元化政策及企業策略，建議董事會於應屆股東週年大會上重選譚炳照先生、嚴國浩先生及林金鶯博士為董事。董事會已接納提名委員會的建議並擬於應屆股東週年大會上重選譚炳照先生、嚴國浩先生及林金鶯博士為董事。

概無於應屆股東週年大會上建議重選之董事與本集團訂有未期滿而不可於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）予以終止之服務合約。

董事之履歷載於本年報第13至15頁。

董事薪酬

董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註12。

董事於交易、安排或合約中之權益

除本年報第22頁及綜合財務報表附註35所披露者外，董事或與董事有關連之實體於本公司或其任何附屬公司於本年度任何時間或於本報告日期訂立之任何重大交易、安排或合約中概無直接或間接擁有重大權益。

董事報告

董事於競爭業務之權益

於本年度及直至本年報日期，概無董事於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

董事服務合約

譚先生及鄧向平先生均已於二零二三年十二月二日與本公司之一間附屬公司訂立僱傭合約，固定年期為三年，自二零二三年十二月二日擔任董事起計，且需重選連任。

嚴國浩先生及梁敏玲女士分別於二零二三年二月二十一日及二零二三年三月三十一日與本公司之一間附屬公司訂立僱傭合約，固定年期為三年，自二零二三年三月三十一日擔任董事起計，且需重選連任。

胡德勝先生於二零二四年三月二十日與本公司之一間附屬公司簽訂僱傭合約，任期為三年，自二零二四年三月二十日擔任董事起計，且需重選連任。

全體現任獨立非執行董事均已於二零二三年十月二十四日與本公司訂立委任函，固定年期為三年，自二零二三年十二月二日擔任獨立非執行董事起計，且需重選連任。

上述僱傭合約及委任函概不可於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而予以終止。

管理合約

於本年度，概無訂立或存續任何有關管理本公司全部或任何重大部分業務的合約(僱傭合約除外)。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益

於二零二五年三月三十一日，本公司之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(附註(i))：

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	
譚先生	好倉	3,616,712,779	(ii)	439,180,000	(iii)	73.85%

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益(續)

附註：

- (i) 於二零二五年三月三十一日，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。

除上文所披露者外，於二零二五年三月三十一日，本公司之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。

董事購入股份或債券之權利

本公司或其任何附屬公司於本年度內任何時間概無參與任何安排，致使董事、彼等之配偶或18歲以下之子女可透過購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲取利益，且彼等概無行使任何有關權利。

董事之彌償

本公司於本年度內辦理董事責任保險及續保有關保險，其為針對董事之法律行動提供適當保障，並每年檢討保障水平。此類允許的彌償條款目前正在生效。

主要股東之權益

於二零二五年三月三十一日，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%

董事報告

主要股東之權益(續)

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
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%
He Guichai	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)。

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，於二零二五年三月三十一日，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。

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年度概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券，也沒有出售任何庫存股份。本年度本公司未持有庫存股份。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達之法例並無規定本公司須按比例提呈新股份予現有股東購買之優先購買權條文。

關連交易

於本年度、相應年度及直至本報告日期，本集團進行以下根據上市規則第十四A章構成本公司關連交易之交易。

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(「廣州瑞華」)(本公司之間接全資附屬公司)全部股本，代價為人民幣12,000,000元(相當於約12,946,800港元))(「二零二四年出售事項」)。二零二四年出售事項於二零二四年五月三十日完成。二零二四年出售事項使集團得以變現其於廣州瑞華的投資，並將其財務及其他資源重新分配至集團的其他業務。

於買賣協議日期，廣州敏駿為本公司主席、執行董事及控股股東譚先生的家屬佔多數控制權的公司。因此，由於廣州敏駿為譚先生之聯繫人(本公司之關連人士)，根據上市規則第14A章，廣州敏駿為本公司之關連人士。故此，二零二四年出售事項構成本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下之申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。有關詳情載於本公司日期為二零二四年五月二十九日的公告。

其他關聯方交易

於本年度，本集團亦有若干關聯方交易，其詳情於綜合財務報表附註35披露。該等交易既不符合上市規則第十四A章關連交易或持續關連交易的定義，亦不屬於關連交易或持續關連交易，惟受上市規則第十四A章的豁免，因此完全獲豁免遵守上市規則第十四A章的獨立股東批准、年度審核及所有披露規定。

充足公眾持股量

按照本公司公開可得之資料及就董事所知，於本年度及直至本報告日期，本公司已維持上市規則所規定之充足公眾持股量。

稅務減免及豁免

董事並不知悉股東因持有本公司證券而可享有的任何稅務減免及豁免。

董事報告

審核委員會

審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計原則及常規，並已討論內部監控及財務報告事宜，包括審閱本集團本年度的經審核綜合財務報表。

企業管治

本公司採納之主要企業管治常規載於本年報第24至38頁之企業管治報告。

結算日後事項

於結算日後發生之重大事項詳情載於綜合財務報表附註39。

獨立核數師

本年度之綜合財務報表已由中匯安達會計師事務所有限公司審核，其將於本公司應屆股東週年大會上退任並符合資格及願意獲續聘為核數師。

本公司在過去三年內曾更換核數師。大華馬施雲會計師事務所有限公司自二零二三年四月二十一日起辭任本公司核數師，中匯安達會計師事務所有限公司於二零二三年四月二十一日獲委任。詳細資訊請參閱本公司於二零二三年四月二十一日的公告。

承董事會命

主席

譚炳照

香港

二零二五年六月三十日

董事會欣然呈報本集團於本年度之年報內之本企業管治報告。

企業管治守則

本公司已參考上市規則附錄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。

本公司企業管治制度的執行與落實由董事會監督，並通過定期評估及既定程序使股東能夠評估企業管治原則的應用情況。

董事會確認，於本年度，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。此外，重大決策均經徵詢董事會後作出，讓獨立非執行董事能夠審慎審查重要決策，並監督主席和行政總裁的權力。

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。

企業管治報告

董事會組成

良好管治之主要原則規定本公司具有有效之董事會，其須共同為本公司之成功、訂立本公司之價值及提升股東價值負責。非執行董事尤其須負責監察本公司之發展、監督其管理表現以及就關鍵業務事項提供意見。

本公司具有執行董事及非執行董事平衡之董事會，以使個人或小群組概不可主導其決策過程。本公司業務之整體管理歸屬於董事會，董事須共同負責促進本公司成功。董事會釐定及監察本公司策略及政策、年度預算及業務計劃，評估本公司之表現，並監察本集團管理層，而管理層須在董事會領導下負責本集團之日常營運。於本年度，管理層已及時向董事會提供充足資料，以使其可作出知情決定。

為協助董事會履行其職責及就本公司事務之具體方面作出決定，董事委員會(包括薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)、提名委員會及審核委員會(「**審核委員會**」))已根據本公司之公司細則成立。董事會向該等董事委員會委派不同責任，有關責任載於彼等各自之職權範圍，有關職權範圍刊登於本公司及聯交所網站。有關該等董事委員會之進一步詳情於本報告下文論述。

管理層擁有董事會委派之權力及權限，並不時行使董事會委派之該等權力及權限。本公司就有關委派安排定期進行審閱，以確保符合公司需求。管理層就本集團之營運向董事會承擔全部責任。董事會訂有其具體保留及委派之事宜之正式計劃。董事會已向管理層作出明確指示，說明若干事宜必須保留予董事會處理，包括下列各項：

- 刊發本公司之全年及中期業績
- 股息分派或其他分派
- 財政政策、會計政策及薪酬政策之主要事項
- 審閱風險管理及內部監控系統
- 企業管治職能
- 須以公告方式公佈之主要集團結構或董事會組成變動
- 須予公告交易及非豁免關連交易／持續關連交易
- 資本重組
- 向董事提供財務援助

董事會組成(續)

於本年度及於本報告日期，董事會由以下八名成員組成：

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

林金鸞博士
陸正華博士
葉恒青博士

董事之履歷詳情以及董事會成員之間的關係載於本年報第13至15頁。

於本年度，本公司一直遵守上市規則第3.10條及第3.10A條之規定，本公司已委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會三分之一以上)，其中一名持有專業會計資格。本公司已根據上市規則第3.13條從各獨立非執行董事接獲彼等關於獨立性之確認書。本公司及提名委員會認為，根據上市規則之規定，所有獨立非執行董事均屬獨立。

於本年度，主席譚先生領導董事會並確保董事會有效運作及所有重要事宜均得到及時討論。於本年度，譚先生亦擔任本公司行政總裁並負責本集團之日常管理、行政及營運。董事會認為，此兼任架構不會導致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。

除本年報所披露者外，各董事與本公司任何董事、高級管理層或主要或控股股東(定義見上市規則)並無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

委任及重選董事

執行董事各自已訂立服務合約，而各非執行董事(包括獨立非執行董事)已按三年之指定年期獲委任。委任可由不少於三個月書面通知予以終止。

根據守則條文B.2.2及本公司之公司細則，所有董事均須至少每三年輪席退任一次，任何獲董事會委任以填補臨時空缺之新任董事須於彼等獲委任後之第一次股東大會上接受股東重選，而任何獲董事會委任作為現有董事會新增成員之新任董事僅將任職至本公司下屆股東週年大會為止，並將於當時合資格重選連任。

企業管治報告

委任及重選董事(續)

委任、重選及罷免董事之程序及過程載於本公司之公司細則。提名委員會須負責審閱董事會之組成、監察董事之委任／續聘及繼任計劃以及評估獨立非執行董事之獨立性。

董事入職培訓及持續專業發展

各新獲委任董事均會接受涵蓋業務營運、本公司政策及程序以及作為董事之法定義務之全面入職培訓，以確保彼等完全知悉彼等於上市規則及其他相關監管規定項下之責任及義務。

董事定期獲知會相關法律、規則及法規之修訂或更新。此外，本公司持續為董事安排由專業實體及機構舉辦有關上市規則、香港公司條例及企業管治常規之廣泛專業發展課程，以使彼等可持續更新及進一步提升彼等之相關知識及技能，以符合守則條文C.1.4的合規性。

現有董事於彼等於初步委任日後已參加由公司律師作出的綜合入職培訓。自彼等獲委任起直至本年度結束時，概無另行安排培訓課程。然而，於本年度，自聯交所或公司律師收取之有關董事職責之材料已轉交董事會，以供其參考。

仔細閱讀
有關集團業務、營運和
財務事項的定期更新，
以及有關適用法律和
監管要求的監管更新

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

林金鸞博士	✓
陸正華博士	✓
葉恒青博士	✓

進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的標準守則。

經向所有董事作出具體查詢後，彼等各自己確認，彼等於本年度內一直遵守標準守則。

本公司亦已就可能擁有本公司內幕消息之除董事以外之本公司僱員進行證券交易制訂不比標準守則寬鬆之書面指引(「僱員書面指引」)。

概無僱員違反僱員書面指引之事件須提請股東垂注。

董事及高級職員保險

本公司已為本集團之董事及高級職員購買適當之董事及高級職員責任保險。

董事會會議

董事會會議常規及程序

董事會每年至少舉行四次會議，會議通知須至少14日前發出，並於董事會認為屬恰當之情況下發出合理通知以舉行額外會議。除常規會議外，根據守則條文C.2.7條，主席亦與獨立非執行董事在並無執行董事出席的情況下舉行會議，以便獨立非執行董事坦誠地討論有關本集團之事宜。議程及隨附之會議材料會於各常規董事會會議前至少三日向全體董事發出。董事可親身、透過電話或其他通訊方式參與會議。

公司秘書會記錄會議上董事所考慮之所有事宜、達致之決定及提出之任何顧慮。會議記錄之草擬本及最終版本會於合理時間內向全體董事發出，以供彼等各自作出評論及記錄。此外，董事可以通過書面決議案之方式批准不同事宜。

董事可於適當情況下尋求獨立專業意見，開支由本公司承擔。

企業管治報告

董事會會議(續)

董事會會議常規及程序(續)

於本年度董事會舉行四次會議，董事會成員之出席記錄載列如下：

董事姓名	已出席會議／ 符合資格出席 會議之次數
譚炳照先生	4/4
鄧向平先生	4/4
嚴國浩先生	4/4
梁敏玲女士	4/4
林金鸞博士	4/4
陸正華博士	4/4
葉恒青博士	4/4
胡德勝先生	4/4

此外，本公司於本年度舉行一次股東週年大會，董事會成員之出席記錄載列如下：

董事姓名	已出席會議／ 符合資格出席 會議之次數 股東週年大會
譚炳照先生	1/1
鄧向平先生	1/1
嚴國浩先生	1/1
梁敏玲女士	1/1
林金鸞博士	1/1
陸正華博士	1/1
葉恒青博士	1/1
胡德勝先生	1/1

董事委員會

董事會已成立三個董事委員會，即提名委員會、薪酬委員會及審核委員會。所有委員會均有各自之職權範圍，有關職權範圍明確界定彼等獲董事會委派之權力及責任。所有委員會應就彼等之決定或建議向董事會報告，惟法律或監管限制彼等不可報告則除外。

提名委員會

現時，提名委員會由譚先生擔任主席，並包括另兩名成員，即林博士及葉博士。彼等均自二零一七年十二月二日起獲委任為提名委員會成員。提名委員會的大部分成員為獨立非執行董事。

提名委員會須負責(a)至少每年審閱及監控董事會之架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)，並就任何建議變動向董事會提供建議，以補充本公司之公司策略；(b)物色符合資格成為董事會成員之人士，並選出所提名擔任董事職務之人士或就選出有關人士向董事會提供建議；(c)在考慮上市規則第3.13條之情況下每年評估獨立非執行董事之獨立性；(d)就委任及重新委任董事及董事之繼任計劃(尤其是主席及行政總裁)向董事會提供建議；(e)決定董事是否有能力及已充分履行彼作為本公司董事之職責，尤其是當有關董事為多個董事會之成員時。於可行情況下，提名委員會須制訂可解決出任多個董事會之董事面對之競爭性時間承擔問題之內部指引；(f)決定可如何評估董事會之表現及建議客觀表現準則；(g)定期審查董事會成員的多元化，這可以通過考慮多種因素來實現，有關因素包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景或專業經驗；及(h)協助董事會開發及檢討董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)及董事提名政策(「**提名政策**」)(如適用)；以及檢討實施董事會多元化政策的可計量目標及監控實現該目標的進度。可與其同行比較之有關表現準則應由董事會批准，並闡述董事會如何提升長期股東價值。

提名委員會本年度的工作摘要如下：

- 審查本年度董事的提名政策及程序；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；以及
- 就董事退任及重選相關事宜向董事會提出建議。

於本年度，本公司舉行一次提名委員會會議，全體提名委員會成員均有出席。

企業管治報告

董事委員會(續)

薪酬委員會

現時，薪酬委員會由林博士擔任主席，並包括另兩名成員，即陸博士及葉博士。彼等均自二零一七年十二月二日起獲委任為薪酬委員會成員。薪酬委員會的全體成員均為獨立非執行董事。

薪酬委員會之主要職責包括(a)每年一次或於有需要時就本公司董事會董事及高級管理層之薪酬待遇及整體福利評估、審閱及向董事會提供建議；(b)就本公司與董事會董事或任何彼等之聯營公司訂立之所有顧問協議及服務合約或其任何修改、重續或修訂向董事會提供建議；(c)考慮除法律規定於本公司年報及賬目內報告者外，應報告之董事及高級管理層薪酬／福利詳情以及該等詳情應以何種方式呈報；(d)就以下事項向董事會提供建議：本公司對全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)及高級管理層之薪酬政策及結構；制訂薪酬政策訂立正式及透明程序；以及於董事會前就不時授予董事之薪酬及／或福利總額提供建議；(e)釐定個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇，或就個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇(包括實物福利、退休金權利及賠償金，包括就損失或終止任期或委任應付之任何賠償)向董事會提供建議；(f)就非執行董事之薪酬向董事會提供建議；(g)審閱及批准應付執行董事及高級管理層之賠償或就任何損失或終止任期或委任應付之賠償，以確保其與合約條款一致，並屬公平及不過高；(h)考慮可資比較公司支付之薪金、時間投入及責任以及本集團其他成員公司之僱傭條件；(i)確保概無董事或彼之任何聯繫人參與決定彼自身之薪酬；(j)配合本公司提供及維持具競爭力及吸引力之整體福利，以招聘及維持董事會層面之優質人才；及(k)符合董事會可能不時規定或本公司憲章文件所載或上市規則或適用法律施加之任何規定、指示及法規。

於本年度向高級管理層及董事支付的薪酬於綜合財務報表附註12披露。

薪酬委員會於本年度的工作摘要如下：

- 審閱本公司執行董事及高級管理層的薪酬政策及薪酬待遇，認為其薪酬待遇合理；及
- 評估執行董事的表現並通過執行董事服務合約條款。

由於本公司並無任何上市規則第十七章項下的股份計劃，截至二零二五年三月三十一日止年度，並無任何與上市規則第十七章項下的股份計劃相關的事項需要薪酬委員會審批或批准。

於本年度，本公司舉行一次薪酬委員會會議，全體薪酬委員會成員均有出席。

董事委員會(續)

審核委員會

現時，根據規則3.21規定，審核委員會由陸博士擔任主席，並包括另外兩名成員，即林博士及葉博士。彼等均自二零一七年十二月二日起獲委任為審核委員會成員。審核委員會的所有成員均為獨立非執行董事。

審核委員會之主要職責包括下列各項：

- 審閱財務報表及報告，並於呈交董事會前考慮內部核數師或外聘核數師提出之任何重大或不尋常事項，包括：
 - (i) 會計政策及常規之任何變動；
 - (ii) 主要判斷範圍；
 - (iii) 審核導致之重大調整；
 - (iv) 持續經營假設及任何保留意見；
 - (v) 會計準則之合規性；及
 - (vi) 上市規則及有關財務報告之法律規定之合規性。
- 參考核數師進行之工作、彼等之費用及委聘條款審閱與外聘核數師之關係，並就委任、重新委任及罷免外聘核數師向董事會提供建議。
- 根據適用準則審閱及監察外聘核數師之獨立性及客觀性以及審核過程之成效。
- 於展開審核工作前與核數師討論審核性質及範疇以及報告義務。
- 審閱本公司財務報告系統、內部監控及風險管理系統以及相關程序之充足性及成效。

審計委員會於本年度所做工作摘要如下：

- 審閱2024年同期經審計的合併財務報表及截至二零二四年九月三十日止六個月的未經審計的簡明合併中期財務報表，並建議董事會批准；
- 審閱並批准本年度的年度審計及非審計服務費用；
- 建議董事會批准續聘中匯安達會計師事務所有限公司為本公司外聘審計師；
- 審閱集團風險管理及內部監控系統的有效性；以及
- 審閱關於集團財務、營運及合規監控以及風險管理有效性的內部審計報告。

企業管治報告

董事委員會(續)

審核委員會(續)

於本年度，本公司舉行兩次審核委員會會議，全體審核委員會成員均有出席。外聘核數師被邀請參加並無執行董事出席的審核委員會會議，以與審核委員會討論有關審核及財務匯報事宜的問題。本公司於本年度的年度業績由審核委員會審閱。董事會與審核委員會就重新委任外聘核數師並無分歧。

董事會多元化

董事會已採納董事會多元化政策，其載列達致多元化董事會之方法，以加強成效。「多元化」會由不同方面作考慮，包括性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務時長等。董事會之委任乃根據精英制度作出，候選人將接受客觀標準評估，並就多元化之裨益作適當考慮。提名委員會監察董事會多元化政策之實施，而就確保其成效而言，將進一步審閱董事會多元化政策，並於有需要時向董事會建議任何修訂，以供董事會考慮及批准。

截至二零二五年三月三十一日，董事會有三名女性成員。董事會的目標是始終至少保持當前的女性代表比例。一旦找到合適的候選人，董事會將繼續把握機會增加女性成員的比例。在考慮董事會的繼任者時，提名委員會將聘請獨立的專業公司來幫助物色適當資格的潛在候選人，並在適當的時候加入董事會。董事會認為本公司的董事會多元化政策得到一貫執行。截至本年報日期，董事會由八名董事組成。其中三位為獨立非執行董事，他們在本公司並無擔任任何行政或管理職務，亦未受僱於本集團任何成員公司，從而促進了對管理流程的嚴格審查和控制。董事會在考慮提名委員會的意見後，認為與公司事務有關的獨立意見和意見得以保留。董事會也具有顯著的多樣性，無論是從性別、年齡、經驗、文化和教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務年資方面考慮。

可計量目標

甄選候選人將基於一系列多元化角度，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務時長；本公司於甄選候選人過程中亦將計及與本公司業務模式及其具體需求有關的其他因素。最終決定將基於入選候選人將為董事會帶來的功績及貢獻，並顧及董事會多元化的裨益。

勞動力性別比例

從本集團來看，截至二零二五年三月三十一日，本集團員工(包括高級管理人員)的男女比例約為49.3%：50.7%，體現了本集團普遍遵循的性別平等原則。集團決心維持全體員工的性別多元化和平等，並期望通過適當努力促進集團一直倡導的性別多元化文化，實現上述目標。有關本集團員工信息的更多詳情，請參閱本集團的環境、社會及管治報告。

提名政策

董事會已採納提名政策，當中載列為提名委員會提供指引的原則，以物色及評估候選人，並提名彼供董事會委任或由股東選任為董事。

提名政策載有提名委員會在考慮提名時參考之若干因素。該等因素包括候選人的技能及經驗、董事會多元化政策中所載多元化角度、候選人之投入時間及誠信；若候選人獲建議委任為獨立非執行董事，則包括上市規則第3.13條所載之獨立性準則。

提名政策進一步列明提名程序：提名委員會可(a)採取適當措施以物色及評估候選人；(b)考慮由股東推薦或提名之候選人；及(c)於提出建議時，向董事會提交候選人之個人簡歷以作考慮。

提名政策須定期予以檢討，以確保其繼續切合本公司之需要，並反映當前之監管規定及良好企業管治常規。

問責及審核

財務報告

董事知悉彼等編製本公司於本年度之財務報表以真實公平地反映本公司及本集團之事務狀況之責任；以及根據香港財務報告準則、香港公司條例及上市規則編製本集團之虧損及現金流量。於編製本年度之財務報表時，董事已選擇合適之會計政策及一致地應用該等政策。董事亦已作出審慎及合理之判斷及估計，並按持續經營基準編製財務報表。

董事會須負責呈列平衡、清晰及可理解之年度及中期報告評估、內幕消息公告及上市規則及其他監管規定所規定之其他披露事項。

管理層向董事會提供有關闡釋及資料，以使董事會可就提交董事會批准之本公司之財務及其他資料以及狀況作出知情評估。於本年度，管理層向董事會全體成員提供本公司之表現、狀況及前景之平衡及可理解評估之季度更新之充分詳情，使董事會整體及各董事可履行彼等於上市規則第3.08條及第十三章項下之職責。

企業管治報告

問責及審核(續)

內部監控及風險管理

於本年度，本公司遵循內部監控手冊中所列之規則及規例，進行內部監控及風險管理。董事會整體負責評估及釐定其就達成本公司之策略目標願意承擔之風險之性質及程度，並確保本公司建立及維持適當及有效之風險管理及內部監控系統。設計有關系統乃為管理而非消除無法達成業務目標之風險，並僅可就重大錯誤陳述或虧損提供合理而非絕對之保證。

董事會須負責維持充足內部監控系統，以保障股東投資及本公司資產，並每年審閱有關系統之成效，包括性質及程度之任何變動跡象，以確保本公司之會計、內部審核及財務報告職能具有充足資源、員工資格及經驗、培訓計劃及預算。本集團之內部監控系統乃旨在促進營運之成效及效率，確保財務報告之可靠性及適用法律及法規之合規性，以識別及管理潛在風險並保障本集團之資產。

本公司已訂立風險管理程序以解決及處理與本集團業務相關之重大風險，並高度重視欺詐風險的防範。管理層透過考慮內部及外部因素及事項(包括政治、經濟、科技、環境、社會及人際)識別本集團業務相關之風險。各風險根據其相關影響及發生之可能性予以評估及排列先後次序。相關風險管理策略會根據評估結果應用於各類風險。主要風險管理策略概述如下：

- 保留及降低風險：本集團接受風險之影響或採取行動以降低風險之影響；
- 避免風險：改變業務進度或目標以避免風險；
- 分擔及分散風險：將風險之影響分散或分配至不同地點或產品或市場；
- 轉移風險：將所有權及責任轉移至第三方。

此外，為訂立有效風險管理框架，董事會應信納已就以下職能實施充足監控及程序：

- 批准對不同類別風險(例如：營運風險)之組別定義；
- 識別、理解及評估本集團業務活動或主要投資固有之不同風險類別；
- 制訂風險管理策略；
- 批准與本公司業務策略及風險偏好一致之風險管理框架；

問責及審核(續)

內部監控及風險管理(續)

- 確認風險管理框架獲妥為實施及維持；
- 定期審閱風險管理框架，以確保其於現行業務環境下維持充足及適當；確認風險管理職能具有明確報告途徑及責任；
- 維持對本公司風險狀況之任何變動之持續認知；及
- 批准提供充足資源作風險管理用途。

本公司訂有內幕交易政策，並全面披露於其內部監控手冊，本公司亦定期對該政策的成效進行檢討，確保其能符合及應對不斷變化的經營環境。

本集團設有內部審核部門，以定期進行財務及運營檢討，並向有關管理人員建議所需行動。內部審核部門所進行的工作乃為確保風險管理及內部監控系統合適地進行，並按擬定功能有效運作。內部審核及審閱的結果會向本公司執行董事及審核委員會報告。

本公司的風險管理和內部監控系統有被每年審查。截至二零二五年三月三十一日止年度，審計委員會對風險管理和內部控制系統進行了年度審查。審核委員會向董事會報告審核結果，董事據此得出結論認為，截至二零二五年三月三十一日止年度，風險管理及內部監控系統有效且充分，且本集團已遵守規定企業管治守則中有關風險管理及內部監控的內容。

公司秘書

公司秘書為本公司之全職僱員，並了解本公司之日常事務。公司秘書負責就合規及企業管治事宜向董事會提供意見，以確保會議有效進行及實行及遵循適當的程序。於本年度，公司秘書已參與不少於15小時之相關專業培訓。

外聘核數師及核數師之薪酬

財務報表已由中匯安達會計師事務所有限公司審核，其須於應屆股東週年大會上接受重新委任為本公司核數師。本年度之審核及非審核費用分別約為1,560,000港元及20,000港元。由於外部審計師對本公司及本集團營運的了解，因此外部審計師向本公司及本集團提供此等服務具有成本效益且有效率。

憲章文件

於本年度，公司細則並無任何變動。

企業管治報告

投資者關係

董事認識到本公司股東長期支持的重要性。董事會高度尊重股東表達意見的權利，並感謝股東向公司提出的建議。

本公司已建立多個渠道與股東保持持續對話，具體如下：

- 於二零二四年八月三十日舉行股東週年大會，為股東提供直接與董事會溝通並向董事會提出問題的機會；
- 通過本公司及聯交所網站及時發佈公告、中期報告、年度報告及／或通函；和
- 在公司網站上可獲得集團的最新信息。

本公司檢討本年度內進行的本集團與股東及投資者的接觸及溝通活動。考慮到股東大會上採取的措施以及上述多種溝通渠道，董事對本集團股東溝通政策的實施及有效性感到滿意。

股東權利

股東召開股東大會之程序

股東有權要求董事會召開本公司之股東特別大會。根據公司細則第58條，於呈交要求當日持有附帶於本公司股東大會投票權利之本公司已繳足股本不少於十分之一之股東，在任何時間均有權通過向董事會發出書面要求，要求董事會就有關要求內指明的任何業務交易召開股東特別大會；有關大會須於呈交該要求後兩個月內舉行。

股東可不時向董事會作出查詢，方式為按下文所載聯絡詳情與本公司秘書部門聯絡：

辦事處地址： 香港
新界荃灣海盛路3號
TML廣場32樓C01室
電話： (852) 3950 4600
傳真： (852) 2469 8806
電郵： enquiries@nimbleholding.com

股東於股東大會上提呈建議之程序

持有有權於股東大會上投票之全體股東總投票權不少於二十分之一的股東或不少於100名股東可自費提交載列將於股東週年大會上動議決議案之書面要求或就於特定股東大會上提呈之任何建議決議案所述事項或將予處理之事務作出不少於1,000字之陳述。書面要求或陳述須經相關股東簽署，並不遲於股東週年大會舉行前六個星期（倘須就要求發出有關決議案之通知）及股東大會舉行前一個星期（倘為任何其他要求）送交本公司於百慕達之註冊辦事處及香港主要營業地點，請註明收件人為本公司之公司秘書。

股息政策

本公司已採納股息政策(「股息政策」)，據此，本公司可向股東宣派及分派股息，惟本公司須有足夠溢利作自身發展及回報股東。

派付任何股息之推薦建議乃由董事會全權酌情釐定，而宣派任何末期股息將須由股東批准。董事會在建議支付任何股息時，須計及(其中包括)本公司目前及未來之營運及盈利、業務發展策略、財務狀況、資本需求及盈餘、合約限制、適用法律及規例，以及董事會認為相關的其他因素。

董事會將不時檢討股息政策，並可能於其視為適當及必要時全權酌情隨時更新、修訂及修改股息政策。

企業管治職能

董事會認識到，企業管治應是董事的共同責任，彼等的企業管治職責包括守則條文A.2.1條所載的職責：

- (a) 制定、檢討及執行本公司的企業管治之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的行為準則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司對守則的遵守情況及企業管治報告中的披露。

於本年度內及截至本報告日期，董事會已檢討並履行了上述企業管治職能。

企業文化

我們的核心價值「誠信、敬業、以人為本」仍然是本集團的根基和願景。

董事會相信企業文化是集團長期業務、經濟成功和永續成長的基礎。強大的文化使公司能夠實現長期可持續的業績並履行其作為負責任的企業公民的角色。公司致力於發展一種基於其宗旨和願景的積極進取的文化。

核心文化與業務策略和營運實務的結合

我們的核心價值由董事會或其董事會委員會定期審查、調整和認可。董事會發揮榜樣作用，透過各種內部溝通平台和系統將公司文化傳遞到各個層面。

公司的人才招募、入職、績效管理和人才發展流程均符合我們的核心價值。我們的核心價值已在所有新加入者入職期間被強制執行。我們的核心價值在日常工作中得到強化。

環境、社會及管治報告

緒言

本集團謹此呈報其於本年度之環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)報告(「**本環境、社會及管治報告**」)，以便以透明公開方式提供本集團於環境、社會及管治方面之表現之年度更新資料。本報告時間跨度為2024年4月1日至2025年3月31日(「**本年度**」)。

本環境、社會及管治報告納入本年報中，作為本年報其他章節所披露的資料的補充。

我們的環境、社會及管治理念

企業社會責任植根於我們的企業文化中，構成我們業務策略的組成部分。本集團致力於培養其負責任的企業公民意識，並將環境、社會及管治問題整合至業務營運中，目的乃使我們的持份者、整個社會及整個環節的權益及利益保持一致以及促進本集團的長遠發展。

報告範圍

本環境、社會及管治報告概述本集團在企業社會責任方面的表現，涵蓋其主要經營活動。於本年度，本集團的主要經營活動包括分銷家庭用品及影音產品；於中國的家用電器貿易；及於中國的物業發展。

稱謂說明

為了方便表述和閱讀，本報告中的「**本公司**」、「**公司**」均指敏捷控股有限公司。「**本集團**」、「**集團**」、「**我們**」指代敏捷控股有限公司及其附屬公司。

數據來源及可靠性聲明

本報告的數據和案例主要來源於公司統計報告、相關文件。本公司承諾本報告不存在任何虛假記載、誤導性陳述，並對其內容真實性、準確性和完整性負責。

確認及批准

本報告經管理層確認後，於2025年6月30日獲董事會通過。

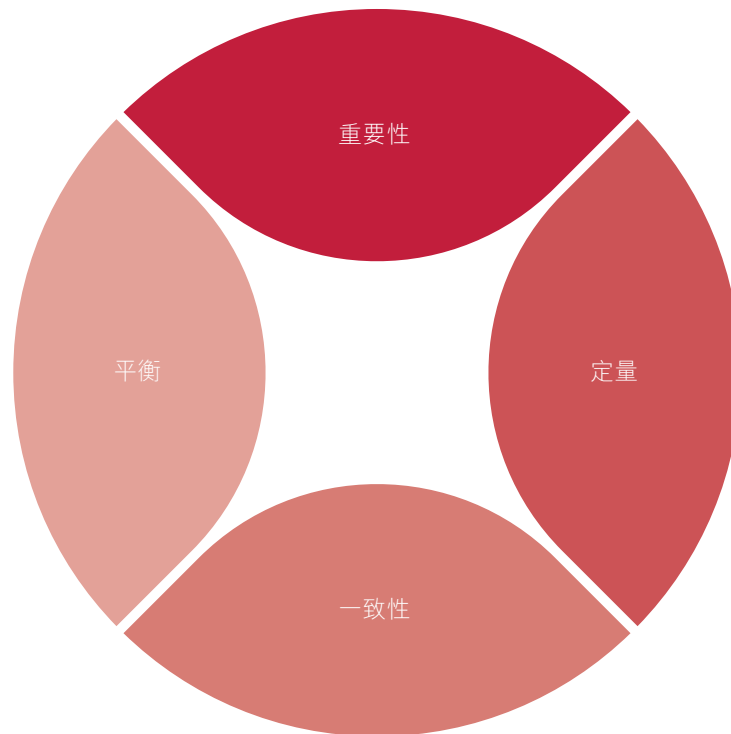
報告標準

本環境、社會及管治報告乃依照上市規則附錄C2《環境、社會及管治報告指引》(「**環境、社會及管治指引**」)及符合其中「不遵守就解釋」條文編製。

董事會負責環境、社會及管治策略以及報告、評估及釐定環境、社會及管治相關風險，並確保實施適當及有效之環境、社會及管治風險管理及內部監控系統。本集團已委聘業務職能，以識別相關環境、社會及管治議題及評估彼等對本集團業務以及持份者之重要性，方式為審閱本集團之營運及舉行內部討論。管理層已向董事會確認本年度之環境、社會及管治風險管理及內部監控系統之成效。

報告標準(續)

董事會根據上市規則四個報告原則(重要性、定量、平衡及一致性)擬備、編製及釐定所呈列本環境、社會及管治報告的內容，以確保向讀者提供真實、準確及有意義的資料。本環境、社會及管治報告概述本集團的可持續發展舉措及選定的關鍵績效指標(「**關鍵績效指標**」)，這些指標於本年度在環境、社會及管治議題方面對本集團及其持份者具有重要意義。



四個報告原則

重要性	董事會於釐定將報告的環境、社會及管治議題時，會考慮對本集團的營運、投資者及持份者而言非常重要的環境、社會及管治議題。
定量	本集團的所有部門及業務線均使用適當的工具按經常性及持續經營基準記錄相關環境、社會及管治關鍵績效指標，而本集團香港管理層進一步負責根據環境、社會及管治指引監督本環境、社會及管治報告中所有相關資料的收集及編製。
平衡	本集團按客觀及公平基準報告相關數據及內容，不會因任何因素而偏離本環境、社會及管治報告的內容。
一致性	本集團採納一致的數據統計及換算方法，其後數年的相關數據亦將於其後的環境、社會及管治報告內披露，以便持份者掌握及比較本集團的環境、社會及管治表現。

環境、社會及管治報告

責任管治

本集團始終把良好的企業管治視為穩健前行與持續發展的基石。我們堅持可持續發展理念，並將其深度融入各項業務的營運與發展之中，不斷完善 ESG 治理架構，提升董事會在 ESG 事務中的參與度與監督效能；構建穩定高效的相關方溝通機制，切實保障各持份者的合法權益；強化廉潔合規治理，致力於推動本集團實現高質量、可持續發展。

董事會聲明

本公司董事會深知 ESG 工作對公司發展的重要性，高度重視 ESG 管理。依據聯交所的要求，公司逐步完善 ESG 管治機制，強化董事會在 ESG 事務中的參與和監督，積極履行企業社會責任，推動公司的長期穩健發展。

- **ESG 工作監督**

董事會定期審視 ESG 工作的開展，暢通 ESG 工作溝通機制。董事會授權總裁辦公室部署 ESG 行動規劃；根據行動規劃，各職能部門及城市公司落實相關工作，並及時反饋工作進度。本年度董事會聽取並審閱確認包括本集團《ESG 報告》在內的工作成果，並就需改善的工作給予行動建議。

- **ESG 風險管理**

本公司高度重視可能對本集團產生重大影響的 ESG 風險。公司結合行業 ESG 風險、監管要求及宏觀政策等因素，定期更新 ESG 議題庫，並通過利益相關者調研、專家評估和董事會討論等方式，評估重大性 ESG 議題。

- **ESG 目標管理**

本公司嚴格遵循聯交所的 ESG 報告指引，結合集團實際情況，制定了關鍵的 ESG 目標，並持續跟蹤目標的進展。董事會定期審閱和討論 ESG 目標，並根據外部環境和集團業務的最新發展，定期檢討目標的達成情況，確保 ESG 目標的持續性和適應性。

責任管治(續)

可持續發展管理架構

有效且穩健的管理架構是推動可持續發展管治的關鍵。本集團已建立可持續發展管理架構，並持續完善管治體系，從組織架構上全面、全員、全方位地為本集團可持續發展提供保障，為高效推進本集團的ESG管理工作奠定堅實基礎。

董事會：本公司ESG事宜的最高決策機構，指引本集團可持續發展方向，並承擔集團ESG事宜的整體責任；

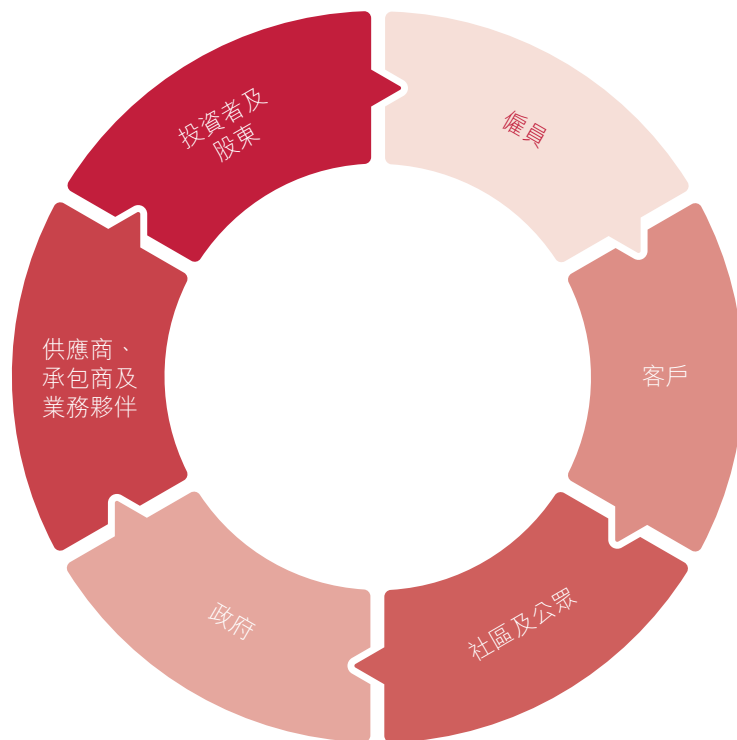
總裁辦公室：統籌和規劃本集團可持續發展管理工作，對可持續發展年度工作進行決策部署，規劃和審批ESG管理制度、ESG報告等；

各職能部門及城市公司：配合總裁辦公室的工作，執行相關發展計劃，進行ESG相關信息收集。

持份者參與

我們就持份者參與的方法為確保充分把握持份者對本集團的觀點及預期，以妥為界定並持續改善我們的可持續發展策略。

將考慮所有持份者的利益，以加強我們與彼等的關係，並回應他們對我們日常經營的需求及預期。於本年度，我們的持份者包括僱員、投資者及股東、供應商、承包商及業務夥伴、政府、客戶以及社區及公眾。



環境、社會及管治報告

持份者參與(續)

持份者類別

持份者參與渠道

僱員

- 於本集團內聯網的內部溝通
- 員工活動及面談
- 員工培訓及評估
- 績效審閱

投資者及股東

- 年度及中期報告
- 股東週年大會及股東特別大會
- 新聞稿、公告及通函
- 本集團網站
- 路演、投資者關係會議

供應商、承包商及業務夥伴

- 商業會議
- 行業論壇及研討會
- 供應商審核及評估
- 本集團網站

政府

- 新聞稿、公告及通函
- 公共諮詢
- 現場調查

客戶

- 客戶服務熱線
- 銷售及推廣
- 本集團網站
- 客戶滿意度調查

社區及公眾

- 慈善及社會投資
- 環境責任
- 本集團網站

環境、社會及管治報告

重要性評估

根據環境、社會及管治指引所載的披露規定，並基於本集團業務特點及營運，本集團已識別合共18個被視為於其本年度營運過程中對環境及社會產生影響的議題。未來，我們將透過充分考慮所有持份者的意見、不斷與彼等溝通及切實加強我們的長期發展策略，更專注於相關議題的討論，以有效處理持份者關心的事項。

以下為對本年度本集團可持續發展而言相關之議題清單。

環境、社會及管治方面			編號	環境、社會及管治議題
A. 環境	層面A1： 排放		1	空氣污染物排放
			2	溫室氣體(「溫室氣體」)排放
			3	廢物管理
	層面A2： 資源使用		4	能源消耗
			5	耗水量
	層面A3： 環境及自然資源		6	與環境及自然資源有關的風險管理
B. 社會	層面B1： 僱傭		8	平等機會及僱員福利
	層面B2： 健康與安全		9	職業健康及安全
	層面B3： 發展及培訓		10	僱員發展及培訓
	層面B4： 勞工準則		11	禁止童工及強制勞工
	層面B5： 供應鏈管理		12	供應商及承包商甄選及評估
			13	供應鏈環境及社會風險控制及管理
			14	產品質量及安全
	層面B6： 產品責任		15	客戶數據隱私及數據安全
			16	產品責任
	層面B7： 反貪污		17	反貪污
	層面B8： 社區投資		18	社區投資

環境、社會及管治報告

A. 環境

A1. 排放

董事會致力於在所有方面制定及實施各項與本集團經營活動有關的環境政策，以確定及盡量減少該等經營活動產生的對環境的影響。該等環境政策包括但不限於：

- 遵守相關法律及法規並致力遵守所有要求；
- 監察及採取適當措施以減少廢氣及溫室氣體排放、向水土排污以及產生有害及無害廢棄物；
- 有效利用資源，包括能源、水及其他原材料；
- 盡量減少本集團活動對環境及自然資源的影響；及
- 邀請我們的員工、客戶、供應商及承包商宣傳環境可持續營商常規，不斷重新評估我們的流程，以盡量減少對環境的影響。

A. 環境(續)

A1. 排放(續)

空氣污染排放

於本年度，本集團主要從事分銷家庭用品；於中國的家用電器貿易；以及於中國的物業發展。於本年度，本集團的業務活動(中國的物業發展除外)所受的空氣污染排放、溫室氣體排放及廢物產生的影響相對較低，原因為該等經營活動主要以辦公室為基礎。

本集團於中國的物業發展業務產生的主要排放來源為汽車消耗的汽油及柴油。作為回應，本集團已積極採取以下措施以控制廢氣排放：

- 鼓勵使用公共交通；
- 優化操作流程，以提高汽車載貨率及降低空置率；
- 舉行電子會議而非實體會議，以減少出行；及
- 每季度或每年對汽車進行保養，以確保最佳引擎性能及燃油使用，以有效地降低燃料燃耗，從而減少碳排放及廢氣排放。

於本年度，本集團在所有重大方面遵守所有相關環境法律及法規，並不知悉任何不合規情況。

此外，為降低環境影響及保障僱員健康，適當廢氣排放控制具有舉足輕重的作用。就我們的整體經營活動而言，持續鼓勵採納負責任的做法，以減少空氣污染物排放。此外，本集團進行若干監控程序，以確保所有經營活動嚴格按照相關國家法律及法規進行。

於本年度及相應年度的空氣污染排放數據概述如下：

空氣污染物	單位	二零二五年	二零二四年
二氧化硫	千克	620	1,677
氮氧化物	千克	629	1,249
顆粒物	千克	1	1

我們的目標是到二零三零年度，空氣污染物排放量比二零二四年度減少20%。

環境、社會及管治報告

A. 環境(續)

A1. 排放(續)

溫室氣體排放

本集團認識到氣候變化對其業務造成的風險，因此致力於減輕其影響。於本年度，本集團溫室氣體排放的主要來源來自本集團於業務營運過程中汽車消耗的汽油及後備發電機所消耗的柴油造成的直接溫室氣體排放(範圍一)，和外購電力造成的能源間接溫室氣體排放(範圍二)。

作為回應，除「空氣污染物排放」及「能源管理」兩節所述的措施外，本集團已就使用汽車實施不同的管理系統。未來，本集團將追蹤氣候變化及我們業務活動的發展，從而制定及實施可持續且環保的溫室氣體減排策略。

於本年度及相應年度的溫室氣體排放數據概述如下：

溫室氣體排放	單位	二零二五年	二零二四年
二氧化碳當量(範圍一)	噸	133	269
二氧化碳當量(範圍二)	噸	1,017	2,050
二氧化碳排放總量	噸	1,150	2,319
二氧化碳量密度	噸／員工	15.8	22.9

我們的目標是到二零三零年度，與二零二四年度相比，每位員工的溫室氣體排放量減少20%。

A. 環境(續)

A1. 排放(續)

廢物管理

本集團認識到減少廢物的重要性。本集團已實施廢物管理措施，以減少本集團經營活動過程中產生的廢物量及其對環境的影響。我們亦積極嚴格監察、妥善處理及減少業務產生的有害廢棄物以降低廢物產生及意外溢漏的風險。於本年度內，於業務營運過程中產生的有害廢物並不重大並根據相關空氣及溫室氣體排放、向水源及陸地排放、和產生有害及無害廢物的法律法規予以處理。倘若產生任何有害廢棄物，本集團將參考管理及處理有害廢物的相關專業指引。例如，聘用合資格化學廢物收集人員處理該等有害廢物。

就無害廢物而言，廢物主要涉及我們營運過程中產生的辦公用紙、瓶子及食物廢渣。本集團主動採取以下不同措施以減少廢物量：

- 鼓勵員工參與廢物分類，並在辦公室設有回收容器以收集可回收材料；
- 減少使用一次性用品；
- 鼓勵內部及外部溝通時使用電子文檔；及
- 倘若產生不可回收無害廢物，則予以妥善處理及處置。

不管廢物種類，本集團會密切監察及檢討我們在廢物管理方面的表現，且可接受任何廢物預防建議，以減少廢物產生。未來，我們將繼續致力於加強回收工作及減少廢物產生，以促進環境可持續性。

於本年度及相應年度，本集團產生的有害廢物及無害廢物概述如下：

廢物	單位	二零二五年	二零二四年
無害廢物	噸	1.02	2.53
有害廢物	噸	0.04	0.08
廢物密度	噸／員工	0.01	0.03

我們的目標是到二零三零年度，與二零二四年度相比，每位員工的無害和有害廢棄物減少15%。

本公司並非生產型企業，包裝資料不適用於本公司。

環境、社會及管治報告

A. 環境 (續)

A2. 資源使用

能源管理

本集團於整個發展及營運的過程中倡導節能減排的理念。為貫徹本集團之環境承擔，我們於營運過程中實施以下不同措施以實現減少電力消耗從而降低能源消耗的目標。具體包括：

- 在辦公區域安裝高效照明系統，鼓勵員工節約用電，隨手關閉無人使用的照明、空調等能耗設備；
- 控制空調溫度為相關政府機關建議之溫度；及
- 鼓勵無紙化辦公以減少紙張消耗。

透過積極監察及管理資源使用，我們的目標為減少營運成本以及碳足跡及自然資源消耗。

於本年度及相應年度，能源消耗概述如下：

能源消耗	單位	二零二五年	二零二四年
直接能源消耗			
燃油消耗—汽油及柴油	公升	9,325	14,000
能源密度	公升／員工	127.7	138.6
間接能源消耗			
所購買的電力	吉焦	3,644	7,728
能源密度	吉焦／員工	49.9	77

我們的目標是到二零三零年度，與二零二四年度相比，每位員工的能源消耗減少15%。

A. 環境(續)

A2. 資源使用(續)

耗水量

水乃另一種重要的天然資源。因此，本集團採取一系列節水措施以減少我們於營運中的耗水量。該等措施包括：

- 節約用水，張貼標語宣傳節約用水的理念；
- 鼓勵重複利用廢水，使用再生水可減少使用自來水，從而最終減輕因廢水處置產生的環境污染；及
- 對水管進行定期檢查及維護，以防止洩漏及識別減少耗水的機會。

本年度及相應年度的耗水量數據概述如下：

水資源	單位	二零二五年	二零二四年
總耗水量	噸	58,859	129,044
耗水量密度	噸／員工	806	1,278

我們的目標是到二零三零年度，與二零二四年度相比，每位員工的耗水量減少20%。

於本年度，本集團在獲取水源時並無遇到用途不合適的問題。

A3. 環境及自然資源

儘管本集團大部分之核心業務對環境及自然資源產生較少影響，作為良好企業公民之持續承擔，本集團認識到盡量減少其業務營運對環境造成之負面影響之責任，以就為持份者及社區整體產生長遠價值達致可持續發展。

本集團定期評估其業務之環境風險，並不時檢討我們的環境政策，以實施合適的環保措施及慣例，以提高環境可持續性，減少經營風險以及確保遵守相關法律及法規。

環境、社會及管治報告

B. 社會

B1. 僱傭

僱員乃本集團之寶貴資產，是令本集團實現業務持續的推動因素。本集團力求吸引及挽留人才，同時兼顧財務表現及福祉，旨在提升人力資本之滿意度、忠誠度及承擔。本集團已根據相關法律及法規制訂書面集團公司手冊，以規管僱員之招聘、晉升、解僱、補償、紀律、工作時數、休假及其他福利。

本集團每年按表現基準並參考市場標準審閱僱員之薪酬水平。本集團亦向僱員提供全面醫療及人壽保險以及退休計劃等各種福利。

本集團尊重文化及個體多元化。本集團相信，任何人均不應因彼之個性特點（例如性別、懷孕、婚姻狀況、殘疾、家庭狀況及種族等）而受較差待遇。所有合資格僱員均可享有僱傭、培訓及職業發展之平等機會。

於二零二五年三月三十一日，本集團聘有合共73名員工（二零二四年：101名），員工細分如下：

指標	於三月三十一日	
	二零二五年	二零二四年
僱員人數	73	101
按性別：		
男性	36	52
女性	37	49
按受僱類型劃分：		
永久	71	97
合約／其他員工	2	4
按年齡組別劃分：		
66歲至75歲	5	0
56歲至65歲	12	11
46歲至55歲	6	13
36歲至45歲	24	33
26歲至35歲	26	44
18歲至25歲	0	0
按地理區域劃分：		
中國	40	67
香港	24	24
海外	9	10

於本年度，本集團僱員流失比率為29.9%。分類數據如下：

	按性別劃分		按年齡組別劃分			按地區劃分	
	男性	女性	35歲以下	35至55歲	55歲以上	中國	其他地區
僱員流失率*	27.3%	19.6%	34.0%	12.8%	18.2%	31.1%	8.1%

* 僱員流失率=當年辭職員工人數／（年初員工人數+當年入職人數）*100%

於本年度內，概無發現涉及薪資和解僱、招聘和晉升、工作時間、休息時間、平等機會、多元化、反歧視以及其他好處及福利相關法律及法規之違規事件。

B. 社會(續)

B2. 職業健康及安全

本集團致力為全體僱員以及可能受本集團營運及活動影響之所有其他人士提供及維持安全、健康及衛生之工作環境。

健康及安全標準為本集團營運之首要考慮因素，而本集團強烈支持遵守法規。各層面之僱員均致力及須負責執行集團公司手冊所載之安全措施，以維持積極及無傷害文化。本集團已採取適當措施以持續改善工作環境安全及健康。電力裝置每年由持牌供應商檢查，以確保其安全運作。本集團每年進行消防演習，以令僱員可安全疏散。

於二零二三年、二零二四年及本年度內，本集團並無錄得任何導致死亡或嚴重受傷的意外事件，且概無發現有關提供安全的工作環境並保護員工免受職業危害相關法律及法規之違規個案。本年內，因工傷損失的天數共計0天。

B3. 發展及培訓

本集團了解培訓對僱員發展之重要性。本集團鼓勵及支持僱員透過贊助培訓計劃、研討會、會議、同行學習及在職輔導等參與個人及專業培訓，以及報銷外部培訓課程之費用，以提升彼等有效及高效履行工作之能力。本集團相信，此為達成個人及公司整體目標之雙贏方法。

於本年度及相應年度，內地及香港公司員工參加培訓課程共計303課時，其中普通員工以專業相關培訓為主，管理層以管理相關培訓為主，所有員工均有不同程度參與。

環境、社會及管治報告

B. 社會(續)

B3. 發展及培訓(續)

		二零二五年	二零二四年
員工經過訓練			
按性別：	男性	92.7%	62.5%
	女性	91.9%	53.8%
按員工類別：	管理層	100%	100%
	一般員工	90%	46.8%
總培訓時數			
按性別：	男性	141	144
	女性	162	189
按員工類別：	管理層	185	176
	一般員工	118	137
平均培訓時數			
按性別：	男性	3.9	3.6
	女性	4.4	4.3
按員工類別：	管理層	5.6	10.4
	一般員工	3	2.2

B4. 勞工準則

本集團禁止其營運及服務範疇內之任何童工及強制勞工。本集團有完善的招聘流程以審查求職候選人的背景資料，同時定期實施監察，如有任何違規或疑屬違規將及時調查及跟進。嚴禁以體罰、欺凌、非自願奴役、勞務償債或販賣人口等方式之強制勞工。低於地方勞工法規定之年齡之兒童不應受僱用。本集團亦避免委聘已知於營運中僱用兒童或強制勞工之行政用品及服務供應商以及承包商。如有發現員工提供虛假信息或違反本集團規定，彼勞動合同將會被即時終止或按內部政策被遣散，兼按照特殊情況將被採取合適行動。

於本年度內，概無發現有關防止童工和強迫勞動法律及法規之違規個案。

B. 社會（續）

B5. 供應鏈管理

供應鏈管理是企業開展業務中的重要一環，可持續的供應鏈是本集團持續提供優質產品的保證。因此，本集團鼓勵供應商及承包商維持高水平之業務道德及操守以及良好環境及社會表現。於挑選及評估業務活動供應商及承包商之過程中，本集團採納公平基準及明確評估準則，以確保僅合資格供應商及承包商獲委聘及概無利益衝突。截止本報告期末，本集團共有供應商92家，其中73家位於中國，19家位於香港。於本年度內，本集團已對主要供應商實施有關管理系統。

為支持可持續性，本集團對業務供應商及承包商採用嚴格環境、社會及道德準則，並對供應商及承包商實施基本準則，基本原則如下：

- 作為平等機會僱主營運，並承認集體談判權利以及最低及普遍工資及福利；
- 維持誠信及問責準則；
- 盡量減少對中小型企業或地方供應商之歧視；
- 提供健康及安全之工作環境，不僱用強制或兒童勞工，並禁止僱員騷擾或欺凌；及
- 支持可持續發展，行事對環境負責，遵守環境準則以節約資源，盡量減少生產、應用及棄置產品造成之負面環境影響，及盡量減少使用有害產品。

於評估過程中，本集團就供應商及承包商之環境及社會責任與彼等溝通。檢驗供應商及承包商之慣例及產品之環保程度。獲選供應商及承包商之表現會透過實地評估、產品質量審閱及客戶反饋等方式監察。本集團會與供應商及承包商評估不符合準則之範疇，以識別改善彼等目前環境及社會常規之機會。

環境、社會及管治報告

B. 社會 (續)

B6. 產品責任

本公司之目標為於中長期盡量提高股東價值。我們相信，環境、社會及管治因素對個別公司之整體表現具有正面及負面影響力。因此，於創造回報之過程中，就創造長期價值而言，環境、社會及管治不僅納入我們的營運，亦納入供應商及承包商之挑選過程中。作為負責任之分銷商及物業發展商，我們旨在將環境、社會及管治因素納入分析及挑選決定考慮因素，並繼續監察供應商及承包商之環境、社會及管治表現，並鼓勵彼等就環境、社會及管治事項作出改善。本集團於每個階段密切監測發展項目，確保項目發展、建造過程及產品質素符合《中華人民共和國建築法》及其他適用法律及法規，並要求承包商即時解決任何缺陷或不合規事件(如有必要)。本集團亦已建立物業驗收程序，確保物業可根據銷售協議交付予客戶。

對於客戶對產品品質的任何投訴，我們的專門品質控制團隊會對投訴細節和相應的產品進行徹底分析。團隊的目標是確定任何缺陷或問題的原因，並採取保障措施來糾正問題並防止將來再次發生。於本年度內，本集團未有接獲任何關於我們產品和服務的重大投訴(二零二四年：無)。

於本年度內，概無有關本集團提供之服務之有關健康及安全、廣告、標籤及隱私事宜之違規事項，並且亦無報告有關違反《中華人民共和國建築法》及與提供的產品和服務相關的健康和安全、廣告、標籤和隱私事宜以及補救方法其他適用法律及法規的情形。於本年度內，本集團未有出於安全和健康原因而回收任何已出售產品(二零二四年：無)。

知識產權

本集團高度重視知識產權保護，已為旗下品牌申請商標，並及時申請續期，以避免自身持有的知識產權被非法使用。同時本集團也尊重他人的知識產權，於本報告期內，本集團並沒有接獲任何違反客戶隱私權、知識產權的事件或投訴。

資料私隱

本集團確保嚴格遵守法定規定，以完全遵守並符合個人資料私隱保障之高水平安全性及保密性。本集團高度尊重個人資料私隱，並堅定致力於保護下列資料保障原則：

- 本集團僅收集其認為進行業務相關及所需之個人資料；
- 除非就新用途取得同意，否則本集團將僅使用個人資料作收集資料之用途或與其直接相關之用途；
- 除非法律規定或本集團已事先通知，否則本集團將不會在未經同意之情況下向任何非本集團成員公司之實體轉移或披露個人資料；及
- 本集團維持適當安全系統及措施，以防止在未經授權之情況下存取個人資料。

於本年度內，概無發現有關本集團挑選供應商之過程及資料私隱之違規個案。

B. 社會(續)

B7. 反貪污

本集團之目標為維持最高之公開、正直及問責水平，且預期本集團之全體員工遵守最高之道德、個人及專業操守標準。本集團不會容忍有關其任何業務營運之貪污、賄賂、勒索、洗黑錢及其他欺詐行為。我們也為董事和員工定期提供反腐敗培訓，涵蓋相關法律資訊並促進誠信文化。

除集團公司手冊所述之反賄賂及反貪污行為守則外，本集團已頒佈相關舉報程序，以就直接向本公司管理層舉報可疑或欺詐行為建立私人溝通渠道。所有舉報的個案將及時並保密地進行調查，而經確認的個案將進一步向審核委員會匯報，以確保採取適當的補救措施。本公司亦已採納內部監控手冊，並每年進行審閱，以制訂員工行為及活動指引及標準。於任何時候，所有僱員均須完全遵守並熟悉該等指引及標準，一旦違反，將會面臨內部紀律處分。本集團持續定期審閱內部監控系統之成效，並開展有關宣傳和培訓，以預防發生貪污活動。

於本年度內，概無發現有關貪污及／或與賄賂、勒索、欺詐和洗黑錢相關法律及法規之違規個案，亦無任何涉及本集團或其員工的貪污訴訟。

B8. 社區投資

作為企業公民，本集團於全部成員公司推廣於其營運所在地社區作出社會貢獻。本集團重視培養其員工之社會責任意識，並鼓勵彼等於工作及個人時間更積極服務社區。社區發展是本集團支持的領域。

本集團積極履行企業社會責任，於報告期內曾對陽江市陽東區慈善會機構進行捐贈。本年內，我們已向社會捐贈約人民幣10,000元(2024: 約人民幣10,000元)。本集團將嘗試盡量增加其社會投資，以為社區及其業務創造更有利之環境。

環境、社會及管治報告

應對氣候變化

為積極響應中國「雙碳」政策並應對氣候變化，本集團依據TCFD（氣候相關財務信息披露工作組）框架的指導，從管治、風險管理、策略、指標與目標四個方面披露集團在識別氣候變化對業務影響的潛在風險與機遇方面的相關工作。

管治

本公司董事會全面監督管理ESG工作，並定期開展工作會議。公司董事會負責制定ESG戰略並定期審議戰略執行情況，識別和評估ESG風險，制定應對計劃，其中即包含氣候變化風險議題。

風險管理

本集團已識別氣候變化帶來的潛在風險和機遇，我們已經將氣候變化納入集團風險管理的一部分。經過評估，本集團目前的重大氣候風險包括：轉型風險－政策及法規風險－綠色環保相關政策法規；轉型風險－市場風險－原材料成本及供應；轉型風險－市場風險－客戶偏好的轉變；實體風險－急性風險－極端天氣。

策略

- 持續跟進、解析、研判與集團經營相關的政策、法律法規，針對相關政策制定應對措施，積極投入綠色設計技術創新與應用，緊跟最新發展的步伐。
- 致力於構建公平、透明、綠色可持續發展供應鏈，識別潛在風險並制定相關減緩措施。
- 了解客戶需求，不斷規範服務標準，提高產品及服務質量，從而提升客戶滿意度。
- 應急預案中建立長效的風險應對機制，降低此類事件對項目正常施工產生的影響，集團、城市公司及項目部動態監控天氣預報信息，提前對高溫、嚴寒天氣等做出預警及部署。

應對氣候變化(續)

指標與目標

我們已制定廢氣排放、溫室氣體排放、固體廢棄物、能源使用和水資源耗用等相關環境管理目標，並於每年末在董事會的帶領下審視目標的達成情況。

廢氣排放：汽車消耗的汽油及柴油是本集團廢氣排放的主要來源，為減少廢氣排放，我們將通過鼓勵使用公共交通，以及提高汽車載貨率及能耗效能等方式，不斷減少平均每名員工廢氣排放密度。

溫室氣體排放：本集團溫室氣體排放主要來源於汽車消耗的汽油及外購電力，我們通過不斷就使用汽車實施不同的管理系統改善，持續減少平均每名員工溫室氣體排放密度。

有害廢棄物：本集團有害廢棄物主要源自我們營運過程中產生的辦公用紙、瓶子及食物廢渣，我們堅持推動綠色辦公持續降低平均每名員工有害廢棄物排放密度。

無害廢棄物：不斷從源頭減少固體廢棄物的產生、推行廢棄物分類管理，促進可循環利用廢棄物回收率的提升，持續降低平均每名員工無害廢棄物排放密度。

能源使用：節約能源、提升能源使用效率，保證平均每名員工能源消耗密度逐步下降。

水資源耗用：通過節約用水及鼓勵重複利用廢水等方式，降低平均每名員工水資源耗用密度。

日常營運中，外購電力和使用的燃料(如車輛燃油等)是本集團溫室氣體排放的主要來源，本年內，本集團所產生的溫室氣體為1,150噸，排放密度為15.8噸／員工。

獨立核數師報告



致敏捷控股有限公司股東

(於開曼群島註冊成立並於百慕達繼續經營之有限公司)

意見

吾等已審核第64至133頁所載敏捷控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此等綜合財務報表包括於二零二五年三月三十一日之綜合財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註(包括重大會計政策資料)。

吾等認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而公平地反映 貴集團於二零二五年三月三十一日的綜合財務狀況，以及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基準

吾等已根據香港會計師公會頒佈的《香港審核準則》(「香港審核準則」)進行審核。吾等在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師對審核綜合財務報表承擔的責任」部分中進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，吾等獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審核憑證能充足及適當地為吾等的意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據吾等的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。這些事項乃於吾等審核整體綜合財務報表及出具意見時進行處理。吾等不會對這些事項提供單獨的意見。

關鍵審核事項(續)

發展中物業及持作出售之已竣工物業的可變現淨值評估

請參閱綜合財務報表附註22

貴集團已對發展中物業及持作出售之已竣工物業的金額進行減值測試。該項減值測試對吾等的審核至關重要，原因為於二零二五年三月三十一日，發展中物業及持作出售之已竣工物業之結餘分別約為1,538,000,000港元及281,000,000 港元，對綜合財務報表而言屬重大。此外，貴集團的減值測試涉及應用判斷並基於假設及估計進行。

吾等之審核程序包括(其中包括)：

- 評估管理層之估值評估及獨立物業估值師編製的外部估值報告，以及管理層據此對發展中物業及持作出售之已竣工物業可變現淨值進行之評估；
- 評估外部估值師進行估值的資格、能力及客觀性；
- 評估根據現行市況估計之銷售價格的合理性，並將估計銷售價格與近期市場交易進行比較，例如貴集團發展項目預售單位的銷售價格或具有類似面積、用途及地點的可比較物業的現行市價；
- 評估完成發展中物業的估計未來成本的合理性，並將竣工估計成本與管理層批准的預算進行對賬，以及抽樣檢查已簽署建築合約；及
- 對發展中待售物業進行實地考察，並與管理層討論每個物業發展項目的進度以及每個物業發展項目的最新預測中反映的發展預算。

吾等認為，貴集團的發展中物業及持作出售之已竣工物業減值測試乃有據可依。

獨立核數師報告

關鍵審核事項(續)

物業發展項目(「物業發展項目」)收益確認

請參閱綜合財務報表附註7

銷售物業發展項目的物業單位產生的收益佔 貴集團截至二零二五年三月三十一日止年度收益的約92%。

相關收益在滿足以下所有條件時按時間點確認：

- 買賣協議已簽訂；
- 相關按金已收到，剩餘所得款項的清償安排已確認；及
- 物業獲客戶接受或被視為根據買賣協議獲接受(以較早者為準)。

吾等將物業發展項目物業單位的收益確認確定為關鍵審核事項，乃由於其對 貴集團具有重要意義，且各物業發展項目的收益確認中的細微錯誤匯總起來可能對 貴集團的年內(虧損)/溢利產生重大影響。

吾等之審核程序包括(其中包括)：

- 評估與物業發展項目物業單位收益記錄相關的關鍵內部控制的設計及實施；
- 參考現行會計準則的要求，檢查銷售物業發展項目物業單位的標準買賣協議的條款，以評估 貴集團銷售物業發展項目物業單位的收益確認政策；
- 就於年內確認的銷售物業發展項目物業單位，抽樣檢查可證明物業已獲客戶接受或視為已獲接受的文件，並評估相關收益是否已根據 貴集團的收益確認會計政策確認；及
- 在財務期間結束前後，抽樣檢查證明該物業已獲客戶接受或視為已獲接受的文件，以評估相關收益是否已於適當的財務期間確認。

吾等認為， 貴集團對物業發展項目的收入確認乃有據可依。

獨立核數師報告

其他資料

貴公司董事(「董事」)負責其他資料。其他資料包括 貴公司年度報告所載之所有資料，但不包括綜合財務報表及相關核數師報告。其他資料預計將在本核數師報告日期後提供予吾等。

吾等對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，吾等亦不對其他資料發表任何形式的核證結論。

審核綜合財務報表時，吾等的責任為當可獲得上文確定的其他資料時閱讀有關資料，及於此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等於審計過程中所了解的情況有重大抵觸，或者似乎有重大錯誤陳述。

董事對綜合財務報表之責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則及香港《公司條例》披露要求編製並真實而公平地呈列的綜合財務報表，並為其認為必須為使編製綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的內部監控負責。

編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團繼續持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

核數師對審核綜合財務報表承擔的責任

吾等的目標為合理確定整體綜合財務報表是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的任何重大錯誤陳述，並發出載有吾等的意見的核數師報告，並按照百慕達一九八一年公司法第九十條之規定，僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。吾等不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理確定屬高層次核證，但不能擔保根據香港審計準則進行的審核工作總能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可源於欺詐或錯誤，倘個別或整體於合理預期情況下可影響使用者根據此等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

有關吾等就審計綜合財務報表須承擔的責任的進一步說明已載於香港會計師公會網站的以下位置：

<https://www.hkicpa.org.hk/en/Standards-setting/Standards/Our-views/auditre>

獨立核數師報告

此項說明構成吾等的核數師報告的一部分。

中匯安達會計師事務所有限公司
執業會計師

李志深
審核項目董事
執業證書編號 P08391

香港，二零二五年六月三十日

綜合損益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	附註	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
收入	7	1,451	2,230
銷售成本		(1,286)	(1,825)
毛利		165	405
其他收入、收益或虧損	8	(22)	(22)
銷售及分銷成本		(59)	(91)
行政開支		(73)	(77)
融資成本	9	(1)	(1)
除稅前溢利	10	10	214
所得稅開支	11	(28)	(75)
年度(虧損)/溢利		(18)	139
以下人士應佔年度(虧損)/溢利：			
本公司擁有人		1	132
非控制性權益		(19)	7
		(18)	139
每股溢利	14	港仙	港仙
基本及攤薄		0.02	2.40

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
年度(虧損)/溢利	(18)	139
其他全面收入/(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	3	(10)
重新分類至損益之項目：		
於出售一間附屬公司時重新分類至損益的匯兌差額	(4)	(1)
年度其他全面開支	(1)	(11)
年度全面(開支)/收益總額	(19)	128
以下人士應佔年度全面(開支)/收益總額：		
本公司擁有人	—*	121
非控制性權益	(19)	7
	(19)	128

* 該金額低於1,000,000 港元。

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
非流動資產			
機器及設備	15	2	2
使用權資產	16	4	3
遞延所得稅資產	17	1	1
品牌及商標	18	—	—
商譽	18	—	—
於一間合營企業的投資	19	—	—
其他資產	20	1	—*
		8	6
流動資產			
存貨	21	38	55
發展中物業	22	1,538	2,361
持作出售之已竣工物業	22	281	392
應收賬款	23	33	37
預付款項、按金及其他應收款項	24	142	154
現金及銀行結餘	25	1,052	1,250
		3,084	4,249
流動負債			
應付賬款	26	714	871
合約負債	27	975	1,660
應計負債及其他應付款項	28	91	126
應付關聯方款項	29	698	388
計息銀行貸款	30	198	218
租賃負債	16	2	1
稅項負債		57	62
		2,735	3,326
淨流動資產		349	923
非流動負債			
應付關聯方款項	29	—	549
租賃負債	16	3	2
稅項負債		—*	5
		3	556
淨資產		354	373

* 該金額低於1,000,000港元。

綜合財務狀況表

於二零二五年三月三十一日

	附註	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
資本及儲備			
股本	31	55	55
股份溢價	31	386	386
儲備	31	(132)	(132)
本公司擁有人應佔權益		309	309
非控制性權益		45	64
權益總額		354	373

載於第64頁至第133頁之綜合財務報表已經由董事會於二零二五年六月三十日批准及授權刊發，並由以下人士代表簽署：

譚炳照
董事

嚴國浩
董事

綜合權益變動表

於二零二五年三月三十一日

	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元	撥入儲備* (附註31) 百萬港元	法定儲備* (附註31) 百萬港元	匯兌波動 虧蝕* (附註31) 百萬港元	其他儲備* (附註31) 百萬港元	累計虧蝕* 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
年度虧損	-	-	-	-	-	-	1	1	(19)	(18)
年度其他全面開支：										
—換算海外／中國附屬公司財務 報表產生的匯兌差額	-	-	-	-	3	-	-	3	-*	3
—於出售一間附屬公司時重新 分類至損益的匯兌差額	-	-	-	-	(4)	-	-	(4)	-	(4)
年度全面開支總額	-	-	-	-	(1)	-	1	-	(19)	(19)
撥入法定儲備	-	-	-	-*	-	-	-*	-	-	-
於二零二五年三月三十一日	55	386	193	4	(13)	22	(338)	309	45	354
於二零二三年四月一日	55	386	193	4	(1)	22	(471)	188	57	245
年度溢利	-	-	-	-	-	-	132	132	7	139
年度其他全面開支：										
—換算海外／中國附屬公司財務 報表產生的匯兌差額	-	-	-	-	(10)	-	-	(10)	-*	(10)
—於出售一間附屬公司時 重新分類至損益的匯兌差額	-	-	-	-	(1)	-	-	(1)	-	(1)
年度全面收益總額	-	-	-	-	(11)	-	132	121	7	128
撥入法定儲備	-	-	-	-*	-	-	-*	-	-	-
於二零二四年三月三十一日	55	386	193	4	(12)	22	(339)	309	64	373

* 該等賬目包括綜合財務狀況表內的虧蝕約132,000,000港元(二零二四年：132,000,000港元)。

* 該金額低於1,000,000港元。

綜合現金流量表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
經營活動所得之現金流量		
除稅前溢利	10	214
就以下項目作出調整：		
利息收入	(15)	(24)
機器及設備折舊	2	19
使用權資產折舊	2	3
應收賬款預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備	6	1
就發展中物業撥回／(確認)的減值虧損	(8)	59
就持作出售之已竣工物業確認之減值虧損	56	36
就應收一間合營企業款項確認之減值虧損	-	4
出售一間附屬公司收益	(15)	(28)
訴訟結算之收益	-	(24)
融資成本	1	1
營運資金變動前之經營現金流量	39	261
持作出售之已竣工物業變動	52	(243)
發展中物業變動	825	1,594
存貨之變動	16	(26)
應收賬款之變動	(2)	19
預付款項、按金及其他應收款項之變動	25	33
應付賬款之變動	(148)	165
合約負債之變動	(672)	(1,081)
應計負債及其他應付款項之變動	(34)	(61)
經營所得之現金	101	661
已付所得稅	(52)	(35)
經營活動所得之現金淨額	49	626
投資活動所得之現金流量		
收購機器及設備之付款	(2)	(9)
應收一間合營企業款項之墊款	-	(4)
出售一間附屬公司現金流入／(流出)淨額	13	(337)
已收利息	15	24
受限制銀行存款之變動	126	342
投資活動所得之現金淨額	152	16

綜合現金流量表

截至二零二五年三月三十一日止年度

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
融資活動所得之現金流量		
償還租賃負債	(2)	(3)
應付關聯方款項之墊款	92	7
計息銀行貸款之墊款	—	225
償還應付關聯方款項	(332)	(804)
償還銀行貸款及利息	(26)	(101)
	(268)	(676)
融資活動所用之現金淨額		
	(67)	(34)
現金及現金等值項目之減少淨額		
	(67)	(34)
本年度初之現金及現金等值項目	295	333
外匯匯率變動之影響淨額	4	(4)
	232	295
本年度終之現金及現金等值項目		
	232	295
現金及現金等值項目之分析		
現金及銀行結餘	232	295

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

1. 一般資料

敏捷控股有限公司(「**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。

本公司董事(「**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及於中國進行家用電器貿易。

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

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，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會計準則。香港財務報告準則會計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會計準則並無導致本集團之會計政策、本集團財務報表之呈列方式以及本年度及過往年度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新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則之影響，惟尚無法說明該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則會否對其經營業績及財務狀況產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 重大會計政策

綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則、香港公認會計原則及聯交所證券上市規則所規定的適用披露事項及根據香港公司條例編製。

綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製。

編製符合香港財務報告準則會計準則的綜合財務報表須使用若干主要假設及估計。董事亦須於應用會計政策時作出判斷。涉及關鍵判斷的領域及對綜合財務報表而言屬重大的假設和估計的領域於綜合財務報表附註4進一步披露。

編製綜合財務報表所應用之重大會計政策載於下文。

綜合賬目

綜合財務報表包含本公司及其附屬公司直至三月三十一日之財務報表。附屬公司指本集團擁有控制權之實體。當本集團可以或有權藉參與實體獲得可變回報，且有能力透過其對實體之權力影響該等回報時，本集團即控制該實體。當本集團現時擁有權利賦予其目前掌控有關活動(即大幅影響實體回報之活動)之能力時，本集團即對該實體擁有權力。

於評估控制權時，本集團會考慮其潛在表決權及由其他人士持有之潛在表決權，以釐定是否擁有控制權。一項潛在表決權僅於持有人有實際能力行使該項權利時方予考慮。

附屬公司由其控制權轉至本集團當日起綜合入賬，並由控制權終止之日起終止綜合入賬。

出售附屬公司(導致失去控制權)之收益或虧損乃指(i)出售代價公平值連同於該附屬公司之任何保留投資之公平值與(ii)本公司分佔該附屬公司資產淨值連同與該附屬公司有關之任何餘下商譽以及任何有關累計外幣換算儲備兩者間之差額。

集團內公司間之交易、結餘及未變現溢利會作對銷。未變現虧損亦會對銷，除非交易有證據證明所轉讓資產出現減值。附屬公司之會計政策已於必要時作出變動，以確保與本集團採納之政策一致。

非控制性權益指並非直接或間接歸屬於本公司之附屬公司權益。非控制性權益於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之權益內呈列。非控制性權益乃於綜合損益及其他全面收益表內列作非控股股東與本公司擁有人之間本年度損益及全面開支總額之分配。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

綜合賬目(續)

損益及其他全面收益各組成部份歸屬於本公司擁有人及非控股股東，即使此舉導致非控制性權益出現虧絀結餘。

本集團失去對附屬公司的控制權時，將按出售於該附屬公司之全部權益入賬，所產生的損益於綜合損益表中確認。失去控制權之日仍保留的於該前附屬公司之任何權益按公平值確認，相關金額視為初步確認金融資產的公平值，或(如適用)初步確認於聯營公司或合營企業的投資成本。

業務合併及商譽

業務合併中所收購的一間附屬公司乃以收購法入賬。收購成本乃按於收購日期所獲資產、所發行股本工具及所產生負債以及或然代價的公平值計量。收購相關成本於有關成本產生及獲提供服務期間確認為開支。收購事項中附屬公司的可識別資產及負債均按其於收購日期的公平值計量。

收購成本超出本公司分佔附屬公司可識別資產及負債的公平值淨值的差額乃列作商譽。本公司分佔可識別資產及負債的公平值淨值超出收購成本的任何差額乃於綜合損益內確認為本公司應佔議價收購收益。

對於分階段進行之業務合併，先前已持有之附屬公司之股權乃按其收購日期之公平值重新計量，而由此產生之損益於綜合損益內確認。公平值會加入至收購成本以計算商譽。

倘先前持有之附屬公司之股權之價值變動已於其他全面收益內確認(例如透過其他全面收益按公平值計量之股本投資)，則於其他全面收益確認之金額乃按在先前持有之股權被出售的情況所規定之相同基準確認。

商譽會每年進行減值測試，或當事件或情況改變顯示可能減值時則更頻繁地進行減值測試。商譽乃按成本減累計減值虧損計量。商譽減值虧損之計量方法與下文會計政策內所述之其他資產之計量方法相同。商譽之減值虧損於綜合損益內確認，且隨後不予撥回。就減值測試而言，商譽會被分配至預期將受惠於收購之協同效益之現金產生單位。

於附屬公司的非控制性權益乃初始計量非控股股東應佔該附屬公司於收購日期的可識別資產及負債的公平值淨值比例。

3. 重大會計政策(續)

合營安排

合營安排指兩方或以上於其中擁有共同控制權之安排。共同控制權為按照合約協定對一項安排共有之控制權，僅於相關活動要求共有控制權之各方作出一致同意之決定時存在。相關活動為對安排回報有重大影響之活動。於評估共同控制權時，本集團會考慮其潛在表決權及由其他人士持有之潛在表決權，以釐定是否擁有共同控制權。一項潛在表決權僅於持有人有實際能力行使該項權利時方予考慮。

合營安排為共同經營或合營企業。共同經營為對安排擁有共同控制權之各方對有關該項安排之資產擁有權利及對其負債承擔責任之合營安排。合營企業為對安排擁有共同控制權之各方對安排之淨資產擁有權利之合營安排。

於合營企業之投資以權益法於綜合財務報表內入賬，並初步按成本確認。於一項收購中之合營企業可識別資產及負債按於收購當日之公平值計量。收購成本超出本集團分佔合營企業可識別資產及負債之公平值淨值之差額乃列作商譽。商譽計入投資之賬面值，並於有客觀證據顯示該項投資已出現減值時於各報告期末連同該項投資進行減值測試。本集團分佔可識別資產及負債之公平值淨值超出收購成本之任何差額於綜合損益內確認。

本集團分佔合營企業之收購後溢利或虧損於綜合損益內確認，其分佔收購後儲備變動則於綜合儲備內確認。收購後之累計變動於投資之賬面值作出調整。除非本集團已代表合營企業承擔責任或作出付款，否則當本集團分佔該合營企業之虧損相等於或超逾其於該合營企業之權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，本集團不會確認進一步虧損。倘合營企業其後錄得溢利，則本集團僅於其分佔溢利相等於其分佔未確認之虧損後，方會恢復確認其分佔之該等溢利。

出售合營企業(導致失去共同控制權)之收益或虧損乃指(i)出售代價公平值連同於該合營企業之任何保留投資之公平值與(ii)本集團分佔該合營企業資產淨值連同與該合營企業有關之任何餘下商譽以及任何有關累計外幣換算儲備兩者間之差額。倘於合營企業之投資成為於聯營公司之投資，則本集團會繼續採用權益法，且不會重新計量保留權益。

本集團與其合營企業之間的未變現交易溢利以本集團在合營企業中的權益為限予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易有證據證明所轉讓資產出現減值。合營企業之會計政策已於必要時作出變動，以確保與本集團採納之政策一致。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表所列項目乃按實體經營所在之主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。本公司之功能貨幣為港元(「港元」)。本公司之主要附屬公司於中國註冊成立，而該等附屬公司視人民幣為其功能貨幣。

(b) 各實體財務報表之交易及結餘外幣

交易於初步確認時採用交易日之通行匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。該換算政策所產生之收益及虧損於損益內確認。

按公平值計量及以外幣計值之非貨幣項目按釐定公平值當日之匯率換算。

當非貨幣項目之收益或虧損於其他全面收益內確認時，該收益或虧損之任何匯兌組成部分會於其他全面收益內確認。當非貨幣項目之收益或虧損於損益內確認時，該收益或虧損之任何匯兌組成部分會於損益內確認。

(c) 綜合賬目時換算

功能貨幣與本公司呈列貨幣不同之所有本集團實體之業績及財務狀況按下列方式換算為本公司之呈列貨幣：

- 就各份財務狀況表呈列之資產及負債按該財務狀況表日期之收市匯率換算；
- 收入及開支按平均匯率換算(除非該平均匯率並非交易日通行匯率之累計影響之合理近值，在此情況下，收入及開支按交易日之匯率換算)；及
- 所有因此產生之匯兌差額於外幣換算儲備內確認。

於綜合賬目時，換算海外實體淨投資及借貸所產生之匯兌差額於外幣換算儲備內確認。當出售海外業務時，該等匯兌差額會於綜合損益內確認為出售收益或虧損之一部分。

收購海外實體所產生之商譽及公平值調整被視為該海外實體之資產及負債處理，並按收市匯率換算。

3. 重大會計政策(續)

物業、機器及設備

所有的物業、機器及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

其後成本僅於與該項目相關之未來經濟利益可能流入本集團，且該項目之成本能可靠地計量時，方計入資產之賬面值或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養於其產生之期間在綜合損益內確認。

物業、機器及設備之折舊按足以撇銷其成本減其剩餘價值之比率，於估計可使用年期內使用直線法計算。主要可使用年期如下：

租賃物業裝修	按租期或3年兩者中的較短者
傢俱及裝置	3年
辦公室設備	3至5年
汽車	5年

剩餘價值、可使用年期及折舊方法於各報告期末檢討及調整(如適用)。

出售物業、機器及設備之收益或虧損為出售所得款項淨額與相關資產賬面值兩者間之差額，並於綜合損益內確認。

租賃

本集團作為承租人

租賃於租賃資產可供本集團使用時確認為使用權資產及相應租賃負債。使用權資產按成本減累計折舊及減值虧損列賬。使用權資產之折舊按撇銷其成本之比率，於資產可使用年期與租期之較短者內使用直線法計算。主要年率如下：

物業及設備	按租期
-------	-----

使用權資產按成本計量，該成本包括租賃負債之初始計量金額、預付租賃款項、初始直接成本及復原成本。租賃負債包括租賃付款以租賃內含利率(假設該利率可予釐定，否則採用本集團之遞增借貸利率)貼現之淨現值。每筆租賃付款均會在負債與融資成本之間分配。融資成本於租期內自綜合損益扣除，藉以固定租賃負債餘額之定期利率。

與短期租賃及低價值資產租賃相關之付款於租期內以直線法在綜合損益內確認為開支。短期租賃指初始租期為12個月或以下之租賃。低價值資產為價值低於5,000美元之資產。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

品牌及商標

具有無限可使用年期的品牌及商標乃按成本減累計減值虧損列賬。

品牌及商標具有無限使用年期的結論乃每年接受審閱，釐定事件及環境是否繼續支持該資產的無限使用年期評估。倘不支持，則將使用年期的評估由無限轉為有限，並由變動日期起及根據具有有限使用年期的無形資產攤銷政策預先入賬。

發展中物業

發展中物業乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本包括收購成本、預付土地租賃付款、建築成本、撥充資本之借貸成本及該等物業應佔之其他直接成本。可變現淨值乃參照報告期後所收取之銷售所得款項減銷售開支或根據現行市況所作之估計釐訂。完成時，物業按當時之賬面值重新分類為持作出售之已竣工物業。

持作出售之已竣工物業

持作出售之已竣工物業乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。物業成本包括收購成本、預付土地租賃付款、建築成本、撥充資本之借貸成本及該等物業應佔之其他直接成本。可變現淨值乃參照報告期後所收取之銷售所得款項減銷售開支或根據現行市況所作之估計釐定。

存貨

存貨乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。成本按先入先出基準釐定。製成品及在製品之成本包括直接材料、直接人工及適當比例之所有生產經常開支以及分包開支(倘適用)。可變現淨值是在日常業務過程中的估計售價減估計完成成本及作出銷售的估計所需成本。

在售出存貨時，該等存貨的賬面值在確認相關收入的期內確認為開支。將存貨撇減至可變現淨值的數額以及所有存貨虧損均在出現撇減或虧損的期內確認為開支。任何存貨撇減撥回金額乃確認為存貨金額減少，並於撥回產生期間確認為開支。

3. 重大會計政策(續)

確認及終止確認金融工具

金融資產及金融負債於本集團成為工具合約條文之訂約方時於綜合財務狀況表確認。

倘自資產取得現金流之合約權利屆滿；本集團轉讓資產擁有權之絕大部分風險及回報；或本集團既無轉讓亦無保留資產擁有權之絕大部分風險及回報但不保留對資產之控制權，則終止確認金融資產。終止確認金融資產時，資產賬面值與已收代價之總和兩者間之差額於損益內確認。

倘相關合約訂明之責任獲解除、註銷或屆滿，則終止確認金融負債。已終止確認之金融負債之賬面值與已付代價兩者間之差額於損益內確認。

金融資產

倘金融資產買賣根據合約進行，而合約條款規定金融資產須於有關市場制定之時限內交付，則該等資產按交易日期基準確認及終止確認，並初步按公平值另加直接應佔交易成本確認，惟透過損益按公平值計量之投資除外。收購透過損益按公平值計量之投資直接應佔之交易成本即時於損益內確認。

本集團之金融資產分類為按攤銷成本計量之金融資產。

按攤銷成本計量之金融資產

金融資產(包括貿易及其他應收款項)如同時符合以下條件，則歸入此類別：

- 資產於旨在持有資產以收取合約現金流量之業務模型內持有；及
- 資產之合約條款導致於特定日期產生純粹為支付本金及未償還本金利息之現金流量。

該等資產其後採用實際利息法按攤銷成本減預期信貸虧損之虧損撥備計量。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

預期信貸虧損之虧損撥備

本集團會就按攤銷成本計量之金融資產之預期信貸虧損確認虧損撥備。預期信貸虧損為信貸虧損之加權平均數，並以發生相關違約事件之風險作為加權數值。

於各報告期末，本集團按相等於預期信貸虧損之金額計量金融工具之虧損撥備，而就貿易應收款項而言或倘有關金融工具之信貸風險自初始確認以來大幅增加，有關預期信貸虧損指因所有可能於該項金融工具預計年期內發生之違約事件而產生之預期信貸虧損(「**全期預期信貸虧損**」)。

倘於報告期末某項金融工具(貿易及其他應收款項除外)之信貸風險自初始確認以來並無大幅增加，則本集團按相等於全期預期信貸虧損之一部分金額計量該項金融工具之虧損撥備，而該部分金額乃指該項金融工具因可能於報告期後12個月內發生之違約事件而產生之預期信貸虧損。

預期信貸虧損金額或旨在將報告期末之虧損撥備調整至所需金額而撥回之金額於損益內確認為減值收益或虧損。

現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目指銀行及手頭現金、於銀行及其他財務機構之活期存款，以及可隨時兌換成已知數額現金且價值變動風險不高之短期高度流通投資。

被限制使用的銀行存款被分類為「受限制銀行存款」。綜合現金流量表中，現金及現金等值項目不包括受限制銀行存款。

金融負債及權益工具

金融負債及權益工具乃按照所訂立合約安排之內容以及香港財務報告準則會計準則對金融負債及權益工具之定義分類。權益工具為證明於本集團資產之剩餘權益(經扣除其所有負債)之任何合約。就特定金融負債及權益工具採用之會計政策載於下文。

借貸

借貸初步按公平值扣除所產生之交易成本確認，其後則採用實際利息法按攤銷成本計量。

除非本集團擁有無條件權利將負債之清償日期遞延至報告期後至少12個月，否則借貸分類為流動負債。

3. 重大會計政策(續)

財務擔保合約負債

財務擔保合約負債初步按公平值確認，其後以下列較高者計量：

- 虧損撥備；及
- 初步確認金額減擔保合約期內綜合損益中確認的累計攤銷。

其他金融負債

貿易及其他應付款項初步按公平值列賬，其後則採用實際利息法按攤銷成本計量，除非貼現影響並不重大，在此情況下則按成本列賬。

權益工具

本公司發行之權益工具按已收所得款項(扣除直接發行成本後)記賬。

收益確認

收益參考常見業務慣例按客戶合約列明之代價計量，且不包括代表第三方收取之款項。就客戶付款及轉移承諾產品或服務期間超過一年之合約而言，代價會就重大融資組成部分之影響進行調整。

當本集團透過將某項產品或服務之控制權轉移至客戶而達成履約責任時，本集團會確認收益。視乎合約條款及適用於該合約之法例而定，履約責任可隨時間或於某一時間點達成。倘符合以下條件，則履約責任乃隨時間達成：

- 客戶同時收取及消耗本集團履約所提供之利益；
- 本集團之履約創建或改良一項於資產被創建或改良時由客戶控制之資產；或
- 本集團之履約未創建對本集團具有替代用途之資產，而本集團擁有可強制執行權利收取迄今已履約部分之款項。

倘履約責任隨時間達成，則收益參考距離完全達成該履約責任之進度確認，否則收益於客戶取得產品或服務控制權之時間點確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

收益確認(續)

合約資產指本集團就本集團已向客戶轉移貨品或服務而收取代價的尚未成為無條件之權利。其乃根據香港財務報告準則第9號金融工具進行減值評估。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即代價僅隨時間推移即會成為到期支付。

合約負債指本集團就已收客戶代價(或到期代價款項)向客戶轉移貨品或服務之責任。

與合約有關的合約資產及合約負債按淨額基準入賬及呈列。

本集團之收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 銷售貨品

於美國分銷家庭用品及影音產品以及於中國的家用電器、電線及電纜貿易。收益於資產控制權轉移至客戶時(一般於交付貨品時)的時間點確認。

(ii) 全球特許權業務

本集團已與獨立特許權持有人(「特許權持有人」)訂立協議，據此，本集團向特許權持有人授出使用本集團知識產權(即生產由視聽設備至家用電器等電子產品之品牌)之權利。作為回報，本集團有權收取最低年度付款，有關付款一般於年度特許權期間開始之前由特許權持有人支付。

香港財務報告準則第15號要求實體釐定，實體承諾授出特許權是否為可取得實體知識產權(代價隨時間確認為收入)之權利或使用實體知識產權(代價於某個特定時間點確認為收入)之權利。根據香港財務報告準則第15號下之特定要求，當符合以下所有標準時，實體承諾授出特許權方為可取得實體知識產權之權利：

- (a) 合約規定或客戶合理預期，實體將開展對客戶有權享有之知識產權有重大影響之活動；
- (b) 客戶因特許權授出的權利而直接面臨上述(a)段已確定實體活動的任何正面或負面影響；及
- (c) 該等活動發生時不會導致貨品或服務轉讓予客戶。

3. 重大會計政策(續)

收益確認(續)

(ii) 全球特許權業務(續)

經評估相關協議之條款及特定事實及情況後，董事認為，上述標準並未全部獲達成，因此董事認為，最低年度付款應於某個特定時間點(即每個年度特許權期間開始時)確認。

本集團於該等後續銷售發生(即超過產生的實際銷售)時將以銷售為基礎之特許權使用費確認為收益。

(iii) 銷售物業

於日常業務過程中發展待售物業之收益於客戶接受物業或根據合約視為已接受物業時(以較早者為準)確認，即當本集團履行其合約項下的履約責任且客戶可直接使用物業之時間點。於滿足收益確認之條件前收取的銷售物業之按金於綜合財務狀況表入賬為合約負債(並表述為「物業銷售」)。

其他收益

利息收入採用實際利息法確認。

僱員福利

a) 僱員休假權利

僱員之年假及長期服務假期權利於僱員享有有關權利時確認。直至報告期末已就僱員所提供服務產生之年假及長期服務假期之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假權利於休假時方予確認。

b) 退休金承擔

本集團向定額供款退休計劃作出供款，所有僱員均可參與該計劃。本集團及僱員向計劃作出之供款按僱員基本薪金之百分比計算。自損益扣除之退休福利計劃成本指本集團應向該基金支付之供款。

c) 離職福利

離職福利於本集團不再撤回該等福利之要約與本集團確認重組成本並涉及支付離職福利(以較早者為準)時確認。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

借貸成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其擬定用途或出售的資產)的借貸成本會撥充資本，作為該等資產成本之一部分，直至有關資產大致可供用作擬定用途或出售為止。特定借貸在用作合資格資產開支之前的暫時投資所賺取的投資收入，從合資格資本化的借貸成本中扣除。

以一般性借入及用於獲取合資格資產之資金為限，合資格撥充資本之借貸成本金額乃透過對該項資產之支出應用之撥充資本比率釐定。撥充資本比率為適用於本集團之期內未償還借貸之借貸成本之加權平均數，惟為獲取合資格資產而作出之特定借貸則除外。

所有其他借貸成本於產生之期間在損益內確認。

稅項

所得稅為即期稅項及遞延稅項的總和。

即期應付稅項按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利有別於損益確認的溢利，此乃由於其不包括在其他年度應課稅或可扣稅的收入或開支項目，亦不包括無須課稅或扣稅項目。本集團使用報告期末已生效或實質已生效的稅率計算即期稅項負債。

遞延稅項按綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基的差額而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時性差額確認。遞延稅項資產在可能出現可利用可抵扣暫時性差額、未動用稅項虧損或未動用稅收抵免抵銷應課稅溢利時予以確認。倘在一項交易中，因商譽或其他資產及負債的初步確認(業務合併除外)所產生的暫時性差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等資產及負債。

遞延稅項負債按因於附屬公司及聯營公司投資及於合營安排之權益而引致的應課稅暫時性差額確認，除非本集團可控制暫時性差額的撥回及暫時性差額在可預見未來可能無法撥回。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，並在不再可能有足夠應課稅溢利可收回全部或部分資產時調減。

3. 重大會計政策(續)**稅項(續)**

遞延稅項以報告期末已生效或實質已生效的稅率為基準，按預期於負債獲償還或資產獲變現期間適用的稅率計算。遞延稅項於損益確認，惟當其與於其他全面收益確認或直接於權益確認的項目有關時除外，在此情況下，遞延稅項亦於其他全面收益確認或直接於權益確認。

遞延稅項資產及負債的計量，反映本集團於報告期末所預期收回或償還資產及負債的賬面值的方式所產生的稅務結果。

當有可合法執行權利許可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，並涉及與同一稅務機關徵收之所得稅有關且本集團擬按淨額基準結算其即期稅項資產及負債時，則遞延稅項資產及負債可互相抵銷。

關聯方

關聯方為與本集團有關聯的人士或實體。

(A) 倘屬以下人士，即該人士或該人士家庭近親成員與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本公司或本公司母公司的主要管理層成員。

(B) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本公司屬同一集團之成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)；
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)；
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 實體為本集團或與本集團有關聯之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。倘本集團本身設立該計劃，則提供資助的僱主亦與本集團有關聯；
- (vi) 實體受(A)項所述人士控制或受共同控制；

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

3. 重大會計政策(續)

關聯方(續)

(B) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關聯：(續)

- (vii) 於(A)(i)項所述人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員；或
- (viii) 該實體或其所屬集團任何成員公司向本公司或本公司之母公司提供主要管理人事服務。

分部報告

經營分部及於綜合財務報表呈報之各分部項目數額，乃根據定期提供予本集團最高行政管理人員以按本集團各類業務及地理分佈分配資源與評估表現的財務資料確定。

就財務報告而言，重要個別經營分部不會合併入賬，除非分部的經濟特徵相似，且產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務的方式以及監管環境性質類似，則可合併入賬。符合上述大部分合併入賬標準的個別非重大經營分部可合併入賬。

非金融資產減值

於各報告期末，本集團對其非金融資產的賬面值進行審閱，以釐定有否任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。如果存在任何此類跡象，則會對相關資產的可收回金額作出估計，以確定任何減值虧損的程度。倘無法估計個別資產的可收回金額，本集團會估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。

可收回金額指公平值減出售成本與使用價值二者中的較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量會採用除稅前貼現率貼現為其現值，該除稅前貼現率反映對貨幣時間價值的當前市場評估及該資產特有的風險。

倘資產或現金產生單位的可收回金額估計將低於其賬面值，則該項資產或現金產生單位的賬面值將調減至其可收回金額。減值虧損會即時於綜合損益內確認，惟倘相關資產以重估金額列賬，在此情況下減值虧損視作重估減少處理。

倘減值虧損其後撥回，則資產或現金產生單位的賬面值將增至其可收回金額的經修訂估計，惟經增加的賬面值不得超出資產或現金產生單位於過往年度未有確認減值虧損時原應釐定的賬面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損撥回即時於綜合損益內確認，惟倘相關資產以重估金額列賬，在此情況下減值虧損撥回視作重估增加處理。

3. 重大會計政策(續)

撥備及或然負債

當本集團現時因過往事件須負上法律或推定責任，而可能導致經濟利益流出，且該等經濟利益流出將為解決責任所需及能夠可靠估計時，會就未能確定時間或金額的負債確認撥備。如貨幣時間值重大，有關撥備則按預計清償責任所需開支的現值列賬。

倘經濟利益流出的可能性較低，或無法對有關金額作可靠估計，則須披露該責任為或然負債，惟流出的可能性極微者除外。當潛在責任須視乎一項或多項日後事件是否發生方可確認時亦會披露為或然負債，惟流出的可能性極微者除外。

報告期後事項

報告期後事項乃報告期末有關本集團狀況或指示持續假設並不適用的其他資料，為經調整事項，並於綜合財務報表反映。並非經調整事項的報告期後事項(如屬重大)披露於綜合財務報表附註。

4. 關鍵判斷及主要估計

應用會計政策時之關鍵判斷

於應用會計政策的過程中，董事已作出以下對綜合財務報表中所確認金額具有最重大影響的判斷(在下文處理涉及估計的判斷除外)。

稅項及遞延稅項

作為投資控股公司，本公司須在香港繳納所得稅及本集團須在其他司法權區繳納多種稅項。釐定稅項撥備時需要作出重大判斷。日常業務過程中有若干難以確定最終稅項的交易及計算方法。本集團按照會否出現額外應繳稅項的估計為基準而確認預期稅務事宜所產生的負債。倘該等事宜的最終稅務結果與起初記賬的金額不同，有關差額將影響作出有關決定期內的即期及遞延稅項撥備。

與若干暫時性差額及若干稅項虧損有關的遞延稅項資產按管理層認為未來有可能出現應課稅溢利可用作抵銷該等暫時性差額或稅項虧損而確認。倘預期的金額與原定估計不同，有關差額將會於估計改變的期間內影響遞延稅項資產及稅項支出的確認。

於二零二五年三月三十一日，有關信貸虧損撥備之遞延稅項資產1,000,000港元(二零二四年：1,000,000港元)已於本集團之綜合財務狀況表內確認。遞延稅項資產能否變現，主要視乎日後是否有足夠未來溢利或應課稅暫時性差額而定。倘未來實際產生之溢利較預期為少，可能須大量撥回遞延稅項資產，有關數額會於撥回之期間在綜合損益表中確認。進一步詳情載於附註17。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

4. 關鍵判斷及主要估計(續)

估計不確定因素之主要來源

下文討論具有導致須對下一個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險的關於未來的主要假設，以及於報告期末估計不確定因素之其他主要來源。

(i) 非金融資產減值(商譽以外)

釐定是否存在減值須估計機器及設備、使用權資產、無形資產或該等相關資產所屬有關現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額，即使用價值及公平值減出售成本中的較高者。倘無法估計個別資產的可收回金額，本集團將釐定該資產所屬現金產生單位的可收回金額。計算使用價值時，本集團須估計預期有關現金產生單位資產產生的未來現金流量以及合適貼現率以計算現值。貼現率乃反映現時市場對貨幣時間值的評估及有關資產(其未來現金流量估計並未作出調整)的特定風險的比率。倘實際未來現金流量或修訂估計未來現金流量少於原先估計的未來現金流量，則可能產生重大減值虧損。進一步詳情載於附註18。

(ii) 存貨之撇減

本集團以存貨之賬齡分析、預計未來銷售額及管理層之判斷作參考，定期檢討存貨之賬面值。根據此等檢討，倘若存貨之賬面值下跌至低於其估計可變現淨值，則會撇減存貨。然而，實際銷售額跟估計可能不同，而估計之差異可能會對損益造成影響。

(iii) 應收賬款之預期信貸虧損撥備

本集團基於對違約風險及預期虧損率之假設就應收賬款之減值作出撥備。本集團於作出該等假設及挑選減值計算的輸入數據時，基於本集團過往歷史、現有市況以及各報告期末前瞻性估計作出判斷。進一步詳情載於附註5及23。

(iv) 發展中物業及持作出售之已竣工物業可變現淨值

發展中物業及持作出售之已竣工物業按成本與可變現淨值之較低者列賬。根據董事之經驗及標的物業之性質，董事透過參考發展中物業及持作出售之已竣工物業的估計市價(計及多項因素，包括相同項目中類似物業類別或類似物業的近期價格，以及中國房地產現行市況)釐定發展中物業及持作出售之已竣工物業之可變現淨值。於截至二零二五年三月三十一日止年度，約48,000,000港元(二零二四年：95,000,000港元)已於綜合損益表內作出撇減。進一步詳情載於附註22。

4. 關鍵判斷及主要估計(續)
估計不確定因素之主要來源(續)

(v) 中國土地增值稅

本集團須支付中國的土地增值稅(「土地增值稅」)。然而，有關稅項的執行及清償在中國各城市的不同稅務司法權區有異，而本集團尚未與中國地方稅務機關落實中國土地增值稅的計算及付款方法。因此，須作出重大判斷以釐定土地增值及其相關稅項的金額。本集團根據管理層按其對稅務規則的理解作出的最佳估計，確認此等中國土地增值稅。最終稅務結果可能與起初記賬的金額不同，有關差額將影響地方稅務機關於落實有關稅項的年度的稅項及稅項撥備。

5. 財務風險管理

本集團之活動令其面臨多種財務風險：外幣風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團整體的風險管理計劃乃關注不可預測的金融市場，並尋求降低對本集團財務表現所造成的潛在不利影響。

a) 外幣風險

i) 承受貨幣風險

本集團承受貨幣風險，主要源於產生以外幣(即交易所涉及業務的功能貨幣以外的貨幣)計值的應收款項、應付款項及現金結餘的買賣。產生該風險的貨幣主要為美元及人民幣(「人民幣」)。

下表詳列本集團於報告期末就以所涉及實體的功能貨幣以外的貨幣計值的已確認貨幣資產或負債而承受的貨幣風險。就呈報而言，風險金額以港元列示，乃按年結日的現貨匯率換算。

	美元		人民幣	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
現金及銀行結餘	—*	—*	—*	3

* 該金額低於1,000,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

5. 財務風險管理(續)

a) 外幣風險(續)

ii) 敏感度分析

本集團之主要金融資產及負債以美元、人民幣及港元計值。已假定港元與美元的聯繫匯率將不會因美元兌其他貨幣之價值之任何變動而受到重大影響。

除上文所披露者外，於報告期末，其大部分交易以各集團實體的功能貨幣計值，僅金融資產及負債的非重大結餘以外幣(各集團實體的功能貨幣除外)計值，董事認為本集團的貨幣風險並不重大，因此並無呈列敏感度分析。

本集團目前並無就外幣交易、資產及負債制定外幣對沖政策。本集團將密切監控其外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

b) 信貸風險及減值評估

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，金融資產之賬面值最能反映所面臨的最大信貸風險。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強項目以抵銷與其金融資產有關的信貸風險。

本集團比較金融資產於報告日期之違約風險與於初始確認日期之違約風險，以評估金融資產之信貸風險有否於各報告期內按持續基準大幅增加。本集團亦考慮可得合理及有理據支持之前瞻性資料。尤其使用下列資料：

- 內部信貸評級；
- 預期導致客戶履行其責任之能力出現重大變動之業務、財務或經濟狀況之實際或預期重大不利變動；
- 客戶經營業績之實際或預期重大變動；
- 客戶預期表現及行為之重大變動，包括客戶之付款狀況變動。

倘涉及合約付款之債務人逾期超過30日，則假定信貸風險大幅增加。當交易對手方無法於合約付款到期90日內支付款項，則金融資產出現違約。

5. 財務風險管理(續)

b) 信貸風險及減值評估(續)

金融資產於合理預期無法收回(例如客戶無法與本集團達成還款計劃)時撇銷。倘債務人於逾期後超過2年未能履行合約付款，本集團通常會撇銷有關貸款或應收款項。倘貸款或應收款項獲撇銷，則本集團(在實際可行及符合經濟效益之情況下)繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。

本集團的內部信貸風險級別評估包括以下類別：

客戶類別	內部信貸評級 描述	應收賬款	其他金融資產/ 其他項目
私營界別 — 上市公司 — 私人公司	低風險 交易對手的違約風險很低， 概無任何逾期的款項	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	12個月預期信貸 虧損
私營界別 — 上市公司 — 私人公司	觀察名單 債務人經常在到期日後償還但一般於 到期日後結清	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	12個月預期信貸 虧損
私營界別 — 上市公司 — 私人公司	懷疑 有證據顯示信貸風險 大幅增加	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值	全期預期信貸虧損 — 無信貸減值
私營界別 — 上市公司 — 私人公司	虧損 有證據顯示該資產發生 信貸減值	全期預期信貸虧損 — 發生信貸減值	全期預期信貸虧損 — 發生信貸減值
私營界別 — 上市公司 — 私人公司	撇銷 有證據顯示債務人處於嚴重 財政困境，本集團並無實際 收回款項的可能	撇銷款項	撇銷款項

客戶合約產生之應收賬款

為盡量減低信貸風險，本集團之管理層已指派專組，負責釐定信貸額及信貸批核。本集團已設立監控程序以確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，本集團每年根據預期信貸虧損模式，就貿易結餘個別或基於撥備矩陣進行減值評估。就此而言，董事認為，本集團之信貸風險已大幅減少。

本集團應用香港財務報告準則第9號項下的簡易方法就所有應收賬款使用全期預期信貸虧損撥備計提預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，應收賬款已根據共享信貸風險特徵及逾期日數分類。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

5. 財務風險管理(續)

b) 信貸風險及減值評估(續)

客戶合約產生之應收賬款(續)

估計預期信貸虧損率乃經參考各分組的信貸息差(計及若干債務人分組歷史信貸虧損經驗、平均實際收款日期、客戶背景、上市狀況及規模)估計，其反映債務人於債務人預期年期內的信貸風險，並就毋須過度成本或努力即可得的前瞻性資料作出調整。管理層定期審閱分組，以確保就預期信貸虧損評估目的對債務人適當分組。

按此基準，於二零二五年及二零二四年三月三十一日應收賬款的虧損撥備釐定如下：

二零二五年 內部信貸評級	平均虧損率	毛利 百萬港元	虧損撥備 百萬港元	淨值 百萬港元
私營界別(觀察名單)				
— 上市公司	41%	22	9	13
— 私人公司	9%	22	2	20
合計		44	11	33

二零二四年 內部信貸評級	平均虧損率	毛利 百萬港元	虧損撥備 百萬港元	淨值 百萬港元
私營界別(觀察名單)				
— 上市公司	15%	13	2	11
— 私人公司	10%	29	3	26
合計		42	5	37

截至三月三十一日止年度之應收賬款之預期信貸虧損撥備變動如下：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
於報告期初	5	4
預期信貸虧損撥備之變動	6	1
於報告期末	11	5

5. 財務風險管理(續)

b) 信貸風險及減值評估(續)

按金及其他應收款項

本集團管理層認為，由於本集團並無經歷該等其他債務人的任何重大違約，故按金及其他應收款項產生的信貸風險為低。

銀行結餘／受限制銀行存款

銀行結餘及受限制銀行存款信貸風險有限，原因為對手方為國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行。

財務擔保

誠如附註36所披露，已預售但發展尚未完成的物業，本集團一般就客戶借取用作撥付購買個別物業高達購買價80%的按揭貸款向銀行提供擔保。倘買家於擔保期內拖欠按揭付款，持有按揭的銀行可要求本集團償還結欠貸款及其任何應計利息。在該等情況下，本集團能夠沒收已收銷售按金，並轉售已收回的物業。因此，董事認為，本集團能收回因其作出擔保所產生的任何虧損，而本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團面對的信貸風險主要受到每名客戶的個別特性(而非客戶營運所屬的行業或所在的國家)所影響，因此重大集中信貸風險主要由於本集團與個別客戶往來時須承受重大風險所致。於報告期末，本集團存在一定程度的集中信貸風險，分別為源自本集團最大客戶及三大(二零二四年：三大)客戶的應收賬款總額的21%(二零二四年：27%)及48%(二零二四年：64%)，其中結餘乃來自與中國家用電器經營分部及Emerson經營分部有關的客戶。就現有客戶而言，本集團已與其建立長期貿易關係及於本集團內有良好信貸歷史及逾期6個月內。就新客戶而言，本集團已持續評估並監控該等債務人的財務背景及信譽。本集團持續監控風險水平，確保及時採取跟進行動及／或補救措施，以降低所面臨的風險或收回逾期結餘。

c) 流動資金風險

本集團內個別經營之實體須負責其各自之現金管理，包括現金盈餘之短期投資及當借款超出若干預定權限水平時，按本公司董事會批准舉債以應付預期現金需求。本集團之政策為定期監察現時及預期流動資金需求及遵守貸款契諾之規定以確保維持足夠現金及向主要金融機構取得充足承諾貸款額以滿足其短期及長期之流動資金需求。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

5. 財務風險管理(續)

c) 流動資金風險(續)

流動資金風險乃指企業在集資以履行與金融工具相關之承擔時面臨困難之風險。流動資金風險或會因無法迅速按接近其公平值之價格出售金融資產而產生。審慎之流動資金風險管理指維持充足之現金。本集團會監管及維持被視為足夠撥付本集團營運所需之銀行

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，本集團非衍生金融負債的到期情況(基於已訂約未貼現付款)如下：

於二零二五年三月三十一日	一年內或 按要求 百萬港元	一至兩年 百萬港元	兩至五年 百萬港元	未貼現合約 現金流量總額 百萬港元	賬面值 百萬港元
應付賬款	714	-	-	714	714
應計負債及其他應付款項	15	-	-	15	15
計息銀行貸款	201	-	-	201	198
租賃負債	2	3	-*	5	5
應付關聯方款項	698	-	-	698	698
財務擔保(附註36)	1,728	-	-	1,728	-
	3,358	3	-*	3,361	1,630

於二零二四年三月三十一日	一年內或 按要求 百萬港元	一至兩年 百萬港元	兩至五年 百萬港元	未貼現合約 現金流量總額 百萬港元	賬面值 百萬港元
應付賬款	871	-	-	871	871
應計負債及其他應付款項	16	-	-	16	16
計息銀行貸款	227	-	-	227	218
租賃負債	1	2	-	3	3
應付關聯方款項	388	565	-	953	937
財務擔保(附註36)	1,914	-	-	1,914	-
	3,417	567	-	3,984	2,045

* 該金額低於1,000,000港元。

d) 利率風險

本集團面臨公平值利率風險，主要來自關聯方的固定利率借款，詳情載於附註29。本集團因銀行結餘及浮動利率銀行貸款當時的現行市場利率波動而承受現金流量利率風險(詳情見附註30)。

5. 財務風險管理(續)

d) 利率風險(續)

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據報告期末浮動利率銀行貸款風險而編製。董事認為，本集團承受之由本集團持有之短期銀行存款產生的現金流量利率風險輕微，因該等計息銀行結餘及存款均於短期內到期。因此，並無呈列短期銀行存款之敏感度分析。就浮動利率銀行貸款而言，分析乃假設規定的變化發生於財政年度初並於全年保持不變進行編製。在內部向主要管理人員報告利率風險時，使用浮動利率銀行貸款增加或減少50(二零二四年：50)個基點，且代表管理層對銀行貸款利率合理可能變動的評估。

倘浮動利率銀行貸款的利率增加／減少50(二零二四年：50)個基點，而所有其他變量保持不變，本集團年內的稅後虧損將增加／減少約700,000港元(二零二四年：800,000港元)。

e) 於三月三十一日之金融工具類別

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
金融資產：		
按攤銷成本計量的金融資產 (包括現金及現金等值項目)	1,094	1,291
金融負債：		
按攤銷成本計量的金融負債	1,630	2,045

(f) 公平值

如綜合財務狀況表所反映，本集團金融資產及金融負債之賬面值與其各自之公平值相若。

6. 分部報告

本集團目前將其經營業務組織為以下可報告經營分部。

經營分部	主要業務
中國物業發展	於中國的物業發展及營運
Emerson	家庭用品及影音產品之分銷及特許權業務一包括在美國的紐約證券交易所上市的集團
中國家用電器	於中國的家用電器、電線及電纜貿易

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

6. 分部報告(續)

截至二零二五年三月三十一日止年度

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
銷售家庭及影音產品予外界客戶
來自外界客戶之特許權收入

分部收入總計

業績：

分部業績

對賬：

未分配企業支出
應收賬款之預期信貸虧損
就發展中物業確認之減值虧損撥回
就持作出售之已竣工物業確認之減值虧損
利息收入
出售一間附屬公司之收益

除稅前溢利

資產：

分部資產

負債：

分部負債

其他資料：

機器及設備折舊

使用權資產折舊

添置非流動資產

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
1,341	-	-	-	-	1,341
-	-	26	-	-	26
-	81	-	-	-	81
-	3	-	-	-	3
1,341	84	26	-	-	1,451
85	(36)	1	-	-	50
-	-	-	(16)	-	(16)
-	(7)	1	-	-	(6)
8	-	-	-	-	8
(56)	-	-	-	-	(56)
-	-	-	15	-	15
15	-	-	-	-	15
					10
2,882	185	32	7	(14)	3,092
2,699	17	17	19	(14)	2,738
1	1	-*	-*	-	2
-*	1	1	-*	-	2
-*	4	-*	1	-	5

* 該金額低於1,000,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

6. 分部報告(續)

截至二零二四年三月三十一日止年度

收入：

銷售物業予外界客戶	2,087	-	-	-	-	2,087
銷售家用電器、電線及電纜予外界客戶	-	-	72	-	-	72
銷售家庭及影音產品予外界客戶	-	68	-	-	-	68
來自外界客戶之特許權收入	-	3	-	-	-	3

分部收入總計

2,087	71	72	-	-	2,230
-------	----	----	---	---	-------

業績：

分部業績	278	(26)	6	-	-	258
------	-----	------	---	---	---	-----

對賬：

未分配企業支出	-	-	-	(20)	-	(20)
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	(59)	-	-	-	-	(59)
就持作出售之已竣工物業確認之減值虧損	(36)	-	-	-	-	(36)
就應收一間合營企業款項確認之減值虧損	(4)	-	-	-	-	(4)
利息收入	-	-	-	24	-	24
出售一間附屬公司之收益	28	-	-	-	-	28
訴訟結算之收益	-	24	-	-	-	24

除稅前溢利

214

資產：

分部資產	3,984	227	62	14	(32)	4,255
------	-------	-----	----	----	------	-------

負債：

分部負債	3,834	23	44	13	(32)	3,882
------	-------	----	----	----	------	-------

其他資料：

機器及設備折舊	19	-*	-*	-*	-	19
---------	----	----	----	----	---	----

使用權資產折舊

1	1	1	-*	-	3
---	---	---	----	---	---

添置非流動資產

9	3	-	-*	-	12
---	---	---	----	---	----

* 該金額低於1,000,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

6. 分部報告(續)

(a) 分部業績、資產及負債

就評估分部表現及各分部間之資源分配而言，管理層按照以下基準監控各可報告分部應佔業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形、無形資產及流動資產。分部負債包括分部直接管理的所有流動及非流動負債。

收入及開支獲分配至可報告分部，乃經參考該等分部產生的銷售及該等分部產生的開支或該等分部應佔資產折舊或攤銷而產生的其他款項。

用於呈報分部溢利之計量方法為「經調整EBIT」，即「經調整之未計利息及稅項之盈利」，其中「利息」包括投資收入。為計算經調整EBIT，本集團之盈利乃對並未被專門指定屬於個別分部之項目作出進一步調整，如董事及核數師薪酬及其他總辦事處或企業行政成本。

除獲得有關經調整EBIT之分部資料外，管理層亦獲得有關由分部直接管理之現金結餘之利息收入、折舊、攤銷及減值虧損及添置分部用於營運之非流動分部資產的分部資料。

(b) 地區資料

有關本集團來自外界客戶之收入資料乃根據營運地點呈列。有關本集團非流動資產之資料乃根據資產地理位置呈列。

	收入		非流動資產之賬面值	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
中國	1,367	2,159	1	1
美國	84	71	5	4
	<u>1,451</u>	<u>2,230</u>	<u>6</u>	<u>5</u>

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

7. 收入

本集團於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度按主要業務活動劃分之來自客戶合約之收入分析如下：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
按主要業務活動劃分：		
銷售物業	1,341	2,087
銷售貨品	107	140
特許權收入	3	3
	<u>1,451</u>	<u>2,230</u>

於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度，並無來自客戶的收入佔總收入的10%或以上。

上述主要業務活動之收入乃按「時間點」基準確認。

8. 其他收入、收益或虧損

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
就發展中物業確認之減值撥回／(虧損)	8	(59)
就持作出售之已竣工物業確認之減值虧損	(56)	(36)
就應收一間合營企業款項確認之減值虧損	—	(4)
出售一間附屬公司之收益	15	28
應收賬款預期信貸虧損變動	(6)	(1)
利息收入	15	24
訴訟結算之收益	—	24
其他	2	2
	<u>(22)</u>	<u>(22)</u>

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

9. 融資成本

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
來自關聯方之貸款之利息	7	34
銀行貸款之利息	9	7
租賃負債之利息	—*	—*
	16	41
減：於發展中物業資本化的利息開支(附註(i))	(15)	(40)
	1	1

附註：

(i) 本集團於兩個年度產生的融資成本均產生自為獲得合資格資產的特定借款。

* 該金額低於1,000,000港元。

10. 除稅前溢利

除稅前溢利已列支／(計入)：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
(a) 員工成本		
董事及行政總裁酬金	5	5
其他員工成本：		
—薪金及其他福利	36	34
—退休福利成本	3	3
	44	42
減：於發展中物業資本化的金額	(2)	(4)
	42	38

10. 除稅前溢利(續)

養老金計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例為其所有香港僱員進行界定供款強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。按照強積金計劃之規章，供款乃按僱員之基本薪金百分比作出，並於應付供款時自綜合損益表扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開持有，置於獨立管理基金。

於中國經營之本集團附屬公司僱員須參與當地市政府開展的中央退休金計劃。該等中國附屬公司須按當地市政府規定按其工資百分比向中央退休金計劃供款。有關供款於其按中央退休金計劃規章應付時於綜合損益表扣除。

美國員工可參與根據彼等各自之司法權區的當地法例設立之公積金計劃。

本集團作為僱主不存在可減少現時供款水平的沒收供款。

(b) 其他項目

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
短期租賃開支	1	—*
機器及設備折舊	2	19
使用權資產折舊	2	3
核數師酬金	2	2
營業稅及其他稅費	5	9
法律及專業費用	9	11
廣告及推銷費用 [#]	7	22
已售存貨賬面值	94	120
確認為開支的已售物業成本	1,192	1,705

[#] 計入銷售及分銷成本。

* 該金額低於1,000,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

11. 所得稅開支

所得稅於綜合損益中確認如下：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	26	52
— 中國土地增值稅	2	23
— 海外	—*	—*
遞延稅項(附註17)		
— 中國	—*	—*
所得稅開支	28	75

* 該金額低於1,000,000港元。

由於截至二零二五年三月三十一日止年度內並無於香港產生應課稅溢利，故並無於綜合財務報表內計提香港利得稅撥備(二零二四年：無)。

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，於截至二零二五年三月三十一日止年度，中國附屬公司的稅率為25%(二零二四年：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。

於二零二五年三月三十一日，稅項負債包括與就美國政府於二零一七年十二月頒佈的稅務法案條文(「**一次性過渡稅**」)確認的海外即期稅項有關的稅項撥備。根據該法案，本集團可選擇於最長八年期間按免息基準支付有關稅項負債。截至二零二五年三月三十一日，有關一次性過渡稅撥備約100,000港元(二零二四年：約5,000,000港元)及約5,000,000港元(二零二四年：約4,000,000港元)分別計入稅項負債的非即期部分及即期部分。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

11. 所得稅開支(續)

按所得稅開支與除稅前溢利乘以適用稅率的乘積之對賬如下：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
除稅前溢利	10	214
按香港利得稅稅率 16.5% (二零二四年：16.5%) 計算之 名義稅項	2	35
稅收影響		
海外司法權區之不同稅率產生之影響	4	13
毋須課稅之收入	(3)	(6)
不可扣減開支	1	1
動用先前並未確認之稅項虧損	—	(11)
並未確認之未動用稅項虧損	22	20
土地增值稅	2	23
所得稅開支	28	75

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

12. 董事及僱員之福利及權益

(a) 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露之董事酬金及行政總裁酬金列載如下：

	基本薪金、 房屋津貼及		酌情花紅	公積金供款	酬金總額
	袍金	其他福利			
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百萬港元
截至二零二五年三月三十一日止年度					
執行董事					
譚炳照(行政總裁)	-	2.40	-	0.02	2.42
鄧向平	-	0.73	-	0.02	0.75
嚴國浩	-	0.60	-	0.07	0.67
梁敏玲	-	0.75	-	0.02	0.77
胡德勝 附註(i)	-	0.40	-	0.02	0.42
獨立非執行董事					
林金鸞	0.14	-	-	-	0.14
陸正華	0.14	-	-	-	0.14
葉恒青	0.14	-	-	-	0.14
	0.42	4.88	-	0.15	5.45

截至二零二四年三月三十一日止年度

執行董事					
譚炳照(行政總裁)	-	2.40	-	0.02	2.42
鄧向平	-	0.73	-	0.02	0.75
嚴國浩	-	0.59	-	0.10	0.69
梁敏玲	-	0.75	-	0.02	0.77
胡德勝 附註(i)	-	-	-	-	-
獨立非執行董事					
林金鸞	0.14	-	-	-	0.14
陸正華	0.14	-	-	-	0.14
葉恒青	0.14	-	-	-	0.14
	0.42	4.47	-	0.16	5.05

附註：

(i) 胡德勝於二零二四年三月二十日獲委任。

12. 董事及僱員之福利及權益(續)

(a) 董事酬金(續)

董事薪酬待遇經薪酬委員會審閱及批准。

於截至二零二五年三月三十一日止年度內，經參考其資格、經驗、在公司內的職責和責任，以及公司的業績和現行市場狀況。概無董事及行政總裁放棄或同意放棄任何酬金(二零二四年：無)。

已向執行董事支付或為其支付之薪金、津貼及實物福利通常為就該等人士有關管理本公司及其附屬公司之事務之其他服務而已付或應付之酬金。

獨立非執行董事的薪酬乃就彼等作為董事的服務而支付。

(b) 董事於交易、安排或合約的重大權益

並無於年末或於年內任何時間存續與本集團業務有關，且本公司為訂約方及本公司董事及董事的關連方於當中直接或間接擁有重大權益的其他重大交易、安排及合約。

(c) 五位最高薪酬人士

於本年度內，五位最高薪酬人士中包括一名(二零二四年：一名)董事，有關其酬金之詳情載於上文附註12(a)。其餘最高薪酬人士之酬金如下：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
基本薪金、房屋、其他津貼及實物福利	8	7
已付及應付花紅	1	—*
公積金供款	—*	—*
	<u>9</u>	<u>7</u>

* 該金額低於1,000,000港元。

酬金在下列範圍之該等非董事個人(除譚先生外)之人數載列如下：

港元	二零二五年 高級管理層人數	二零二四年 高級管理層人數
1,500,001–2,000,000	<u>—</u>	<u>1</u>

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

12. 董事及僱員之福利及權益(續)

(c) 五位最高薪酬人士(續)

港元	二零二五年 其他人數	二零二四年 其他人數
1,000,001–1,500,000	2	1
1,500,001–2,000,000	–	1
2,000,001–2,500,000	–	1
2,500,001–3,000,000	1	–
3,500,001–4,000,000	1	–

根據員工合約，員工有權收取基本薪金，本集團會每年檢討其基本薪金。此外，員工有權收取酌情花紅，酌情花紅由本集團經考慮其表現後全權酌情決定。

於本年度，本集團概無向任何董事或最高薪酬人士支付於截至二零二五年三月三十一日止年度的酬金，或作為加入本集團或加入時的獎勵或離職補償(二零二四年：無)。

13. 股息

董事不建議派付截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度的任何股息。

14. 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：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
溢利		
就計算每股基本溢利而言的年度溢利	1	132
股份數目		
就計算每股基本溢利而言的普通股 加權平均數	5,492.2	5,492.2

(b) 每股攤薄溢利

由於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度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。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

15. 機器及設備

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
成本		
於四月一日	46	44
添置	2	9
出售一間附屬公司	—*	(5)
外匯調整	(1)	(2)
	<u>47</u>	<u>46</u>
於三月三十一日		
累計折舊		
於四月一日	44	29
年度折舊	2	19
出售一間附屬公司	—*	(2)
外匯調整	(1)	(2)
	<u>45</u>	<u>44</u>
於三月三十一日		
賬面值		
於三月三十一日	<u>2</u>	<u>2</u>

* 該金額低於1,000,000港元。

16. 使用權資產及租賃負債

(a) 使用權資產

租賃相關項目的披露：

於三月三十一日：
使用權資產
— 物業及設備[#]

二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
<u>4</u>	<u>3</u>

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

16. 使用權資產及租賃負債(續)

(a) 使用權資產(續)

基於未貼現現金流量的本集團租賃負債的到期日分析如下：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
—少於一年	2	1
—一至兩年	3	2
—兩至五年	—*	—
	<u>5</u>	<u>3</u>

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
截至三月三十一日止年度：		
使用權資產折舊開支		
—物業及設備#	<u>2</u>	<u>3</u>
租賃利息	<u>—*</u>	<u>—*</u>
與短期租賃有關的開支	<u>1</u>	<u>—*</u>
租賃之現金流出總額	<u>3</u>	<u>3</u>
添置使用權資產	<u>3</u>	<u>3</u>

本集團於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度租賃若干辦公室、倉庫、停車場及設備以供其營運。租賃合約按兩至六年的固定租期訂立。租賃條款乃根據個別基準磋商，包含各種不同的條款及條件。除出租人持有的租賃資產的擔保權益外，租賃協議並未施加任何契諾。租賃資產不得用作借貸擔保。

* 該金額低於1,000,000港元。

以上所示金額主要與物業相關。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

16. 使用權資產及租賃負債(續) (b) 租賃負債

	租賃付款 二零二五年 百萬港元	現值 二零二五年 百萬港元	租賃付款 二零二四年 百萬港元	租賃付款 現值 二零二四年 百萬港元
一年內	2	2	1	1
第二至第五年(包括首尾兩年)	3	3	2	2
	5	5	3	3
減：未來融資開支	—*		—*	
租賃負債現值	5		3	
減：十二個月內到期償還之款項 (列於流動負債項下)		(2)		(1)
十二個月後到期償還之款項		3		2

於二零二五年三月三十一日，實際利率介乎4.75%至10.5%(二零二四年：4.75%至10.25%)。利率於合約日期釐定，本集團因而承擔公平值利率風險。

* 該金額低於1,000,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

17. 遞延所得稅

(a) 已確認之遞延稅項資產：

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產所包含之主要項目及於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度之變動如下：

	信貸虧損 撥備 百萬港元
於二零二三年四月一日	1
計入綜合損益表(附註11)	—*
於二零二四年三月三十一日及二零二四年四月一日	1
於綜合損益表扣除(附註11)	—*
於二零二五年三月三十一日	1

* 該金額低於1,000,000港元。

(b) 未確認之遞延稅項資產

下列項目並無確認為遞延稅項資產：

於二零二五年三月三十一日，本集團之未動用稅項虧損435,000,000港元(二零二四年：196,000,000港元)可供抵銷未確認遞延稅項資產的未來溢利，原因是於相關稅務司法權區及實體，未來應課稅溢利用作抵銷該等虧損之可能性不大，其中約278,000,000港元(二零二四年：79,000,000港元)及約157,000,000港元(二零二四年：117,000,000港元)將分別於5年及20年內屆滿。

根據附註3所載之會計政策，本集團並未就上述累計稅項虧損確認遞延稅項資產約112,000,000港元(二零二四年：52,000,000港元)。

(c) 未確認之遞延稅項負債

根據中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，對就中國附屬公司賺取的溢利宣派的股息徵收預扣稅。由於本集團可控制撥回暫時性差額的時間及暫時性差額於可預見將來可能不會撥回，故並無就中國附屬公司之保留溢利應佔若干暫時性差額約5,000,000元(二零二四年：5,000,000港元)於綜合財務報表內計提遞延稅項撥備。

18. 品牌及商標、商譽

	品牌及商標		商譽	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
總額				
於四月一日	468	469	13	13
外幣調整	(3)	(1)	—*	—*
	<u>465</u>	<u>468</u>	<u>13</u>	<u>13</u>
於三月三十一日	465	468	13	13
累計減值				
於四月一日	468	469	13	13
外幣調整	(3)	(1)	—*	—*
	<u>465</u>	<u>468</u>	<u>13</u>	<u>13</u>
於三月三十一日	465	468	13	13
賬面值				
於三月三十一日	—	—	—	—

本集團已重新評估品牌及商標的可使用年期，並作出結論，所有品牌及商標均有無限的可使用年期。

各品牌及商標、商譽的減值測試詳情載列如下。

品牌及商標（根據生產線（即各商標之品牌名稱）確認）以及商譽之賬面值根據本集團經營分部載列如下：

	品牌及商標		商譽	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
Emerson	—	—	—	—

就減值測試而言，Emerson品牌及商標的可收回金額乃按個別基準釐定。

Emerson商標於二零二五年及二零二四年三月三十一日之可收回金額採用使用價值法，按照彼等的使用價值釐定。該等計算採用按照管理層所批准之五年期財政預算而計算之稅前現金流量預測進行。

* 該金額低於1,000,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

18. 品牌及商標、商譽(續)

管理層已根據以下各主要假設作出其現金流量預測，以進行減值測試：

	二零二五年 Emerson	二零二四年 Emerson
稅前貼現率	18%	18%
增長率	2%	2%

營運開支乃根據參考商標之實際數據進行估計。收入預測經參考過往數據及特許權協議之條款、重續特許權協議之可能性及預算期間對經濟前景的預期進行估計。根據上述現金流量預測，於二零二五年三月三十一日，Emerson商標的可收回金額為零(二零二四年：零)。

19. 於一間合營企業的投資

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
於中國的非上市投資：		
分佔淨資產	—	—

於一間合營企業之投資採用權益法入賬。

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
於四月一日	—	—
分佔稅後虧損	—	—
於三月三十一日	—	—

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

19. 於一間合營企業的投資(續)

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，本集團的非上市合營企業詳情如下：

合營企業名稱	營業地點/ 註冊成立國家	繳足註冊資本 詳情	本集團持有之擁有權 權益/投票權比例		主要業務
			二零二五年	二零二四年	
南寧市瑞華房地產開發有限公司 〔「南寧瑞華」〕	中國	人民幣 100,000,000元	-	51%	物業發展及營運

截至二零二五年三月三十一日止年度，本集團出售持有南寧瑞華51%股權之廣州瑞華之全部已發行股本。出售廣州瑞華之詳情載列於附註34(a)。

20. 其他資產

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
其他應收款項(主要指公共設施/租金按金)	1	—*

* 該金額低於1,000,000港元。

21. 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值之較低者列值的製成品。

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
製成品	38	55

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

22. 發展中物業及持作出售之已竣工物業

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
發展中待售物業		
— 土地使用權 (包括與收購相關的直接成本)	1,081	1,783
— 建造成本，包括已資本化的折舊及員工成本	451	564
— 已資本化的融資成本	6	14
	1,538	2,361
持作出售之已竣工物業	281	392
	1,819	2,753

發展中物業均位於中國。計劃發展以供出售及預期於本集團的正常經營週期內變現的發展中物業分類為流動資產。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203,000,000港元(二零二四年：1,182,000,000港元)。

於二零二五年三月三十一日，本集團賬面值為7,000,000港元(二零二四年：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，於二零二五年三月三十一日持作出售之已竣工物業預計將於報告期末起計十二個月內售出。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

23. 應收賬款

本集團給予其貿易客戶30至90日之平均信貸期。

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
總額	44	42
減：預期信貸虧損撥備	(11)	(5)
賬面淨值	33	37

按發票日期呈列之應收賬款(已扣除預期信貸虧損撥備)之賬齡分析如下：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
0至3個月	26	35
3至6個月	3	2
7至12個月	3	—
超過12個月	1	—
	33	37

於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度應收賬款減值評估的詳情載於附註5(b)。

24. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
預付款項(附註(i))	9	5
按金(附註(ii))	1	1
預付所得稅(附註(iii))	97	84
獲得合約成本(附註(iv))	28	61
其他應收款項(附註(v))	7	3
	142	154

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

24. 預付款項、按金及其他應收款項(續)

附註：

- (i) 於二零二五年三月三十一日，預付款項包括其後預先墊付予供應商的存貨採購按金約1,800,000港元(二零二四年：2,100,000港元)。該等按金為不計息且覆蓋0至3個月的採購。於二零二五年三月三十一日，預期自綜合損益扣除之房地產相關預付款項約為5,200,000港元(二零二四年：無)。
- (ii) 按金主要指就項目相關按金作出的付款，其於物業發展項目竣工後可予退還。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6%為基礎。董事認為，大多數結餘預期將於本報告期末後一到兩年內獲結算／退還。
- (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。本集團預期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，自綜合損益扣除零元(二零二四年：21,000,000港元)，屆時此類成本將計入銷售及分銷開支。於截至二零二五年三月三十一日止年度，自綜合損益扣除銷售佣金約47,000,000港元(二零二四年：約65,000,000港元)。
- (v) 於二零二五年三月三十一日，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。

25. 現金及銀行結餘

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
銀行結餘	116	145
原到期日為三個月以內之短期存款	116	150
綜合現金流量表內之現金及現金等值項目	232	295
受限制銀行存款	820	955
	1,052	1,250

25. 現金及銀行結餘(續)

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期定期存款的期限不同，視本集團的即時現金需求而定，並按相應的短期定期存款利率賺取利息。於截至二零二五年三月三十一日止年度的短期定期存款按4.4%至4.5%的年利率(二零二四年：年利率為4.72%至5.79%)計息。

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘約為923,000,000港元(二零二四年：1,081,000,000港元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地外匯管制條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團獲准透過獲授權開展外匯業務的銀行以人民幣兌換其他貨幣。

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

26. 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：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
用於購入存貨		
0 至3 個月	11	14
3 至6 個月	3	6
6 至12 個月	3	19
用於建造成本(附註(i))	697	832
	714	871

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。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

27. 合約負債

	於二零二五年 三月三十一日 百萬港元	於二零二四年 三月三十一日 百萬港元	於二零二三年 四月一日 百萬港元
銷售物業(附註(i))	975	1,660	3,335
其他	—*	—*	1
	<u>975</u>	<u>1,660</u>	<u>3,336</u>

於二零二五年三月三十一日，分配至截至報告期末未履行(或部分未履行)的履約責任的交易價格總額約為1,172,000,000港元(二零二四年：約1,938,000,000港元)。該金額指就發展中物業訂立的尚未完成銷售合約及客戶及特許權持有人與本集團訂立的特許權協議預期於日後確認的收入。本集團預期將於有關履約責任獲履行時確認該等金額為收入。基於剩餘合約條款，該等金額預期於本報告期末後1至2年內確認。

計入截至二零二五年三月三十一日止年度初合約負債結餘之截至二零二五年三月三十一日止年度已確認收益約為1,273,000,000港元(二零二四年：1,950,000,000港元)。

計入合約負債的金額約974,000,000港元(二零二四年：約1,209,000,000港元)預期於報告期末起計未來12個月內結清。

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22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。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

28. 應計負債及其他應付款項

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
應計費用	5	8
其他應付稅項(附註(i))	76	110
其他應付款項	10	8
	91	126

附註：

- (i) 其他應付稅項主要指因已收預售所得款項而與中國物業發展營運相關的應付增值稅。

29. 應付關聯方款項

	二零二五年		二零二四年	
	實際合約 利率 (%)	百萬港元	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(i))	-	475	-	388
來自廣州敏捷之貸款(附註(ii))	2.7%	151	-	-
來自廣州敏捷之貸款利息部分(附註(ii))	-	52	-	-
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	-	-
		698		388
非流動				
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
		-		549
		698		937

所有該等實體均由譚先生的家屬直接或間接實益擁有。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

29. 應付關聯方款項(續)

附註：

- (i) 結餘約人民幣443,000,000元(相當於約475,000,000港元)(二零二四年：人民幣358,000,000元(相當於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(「寧鄉敏駿」，本公司的非全資間接附屬公司)的非控制性權益。

- (ii) 結餘包括約人民幣189,000,000元(相當於約203,000,000港元)(二零二四年：人民幣489,000,000元(相當於530,000,000港元))，將須於二零二五年五月四日(二零二四年：於二零二五年五月四日)悉數償還。二零二五年五月簽訂協議，將還款日期延長至二零二八年五月四日，屆時全額本金及利息將到期。該等結餘為非貿易性質及無抵押。

- (iii) 於截至二零二五年三月三十一日止年度，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。二零二五年六月簽訂協議，將還款日期延長至二零二八年五月十一日，屆時全額本金及利息將到期。董事認為，貸款融資的目的乃用於本集團之日常營運。

30. 計息銀行貸款

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
銀行貸款－有抵押(附註(i))	198	218
減：於流動負債項下於一年內或按要求到期的款項	(198)	(218)
非流動負債	—	—
銀行貸款須於下列期間償還：		
按要求或一年內	198	218

附註：

- (i) 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年利率0.75%，利率4.2%(二零二四年：4.3%)計息，因此令本集團承受現金流量利率風險。誠如附註22所載，該銀行貸款由關聯公司(廣州錦綉投資有限公司(「廣州投資」)、梅州市敏捷建築工程有限公司(「梅州敏捷」)及其他關聯方)擔保並以約人民幣7,000,000元(相當於7,000,000港元)的若干發展中物業以及汕頭市瑞景房地產開發有限公司(「汕頭瑞景」)的股本抵押。

31. 股本、股份溢價及儲備

	股份數目	股本 百萬港元	股份溢價 百萬港元
法定股本：			
於二零二三年四月一日、二零二四年三月三十一日、二零二四年四月一日及二零二五年三月三十一日每股面值0.01港元之普通股	20,000,000,000	200	
已發行及繳足股本：			
於二零二三年四月一日、二零二四年三月三十一日、二零二四年四月一日及二零二五年三月三十一日每股面值0.01港元之普通股	5,492,232,889	55	386

股份溢價指已發行股份的面值與已收取代價之間的差額。

儲備

本集團於本年度及往年的儲備金額及變動呈列於綜合財務報表的綜合權益變動表內。

(i) 繳入儲備

繳入儲備指往年資本削減所導致的貸方金額。

(ii) 法定儲備

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

(iii) 匯兌波動虧絀

匯兌波動虧絀包括換算海外／中國經營業務之財務報表時所產生之全部外匯匯兌差額。儲備根據附註3所載的會計政策處理。

(iv) 其他儲備

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

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

31. 股本、股份溢價及儲備(續)

資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團旗下實體能夠持續經營業務，同時透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。與往年相比，本集團之整體策略維持不變。

本集團之資本結構由債務(包括應付關聯方款項(附註29)及計息銀行貸款(附註30)減現金及銀行結餘(附註25)以及本公司擁有人應佔權益(包括股本及儲備)組成。

董事定期審閱資本結構。作為該審閱其中一環，董事考慮資本成本及與各類資本相關風險。根據董事的推薦建議，本集團將透過支付股息、新股發行及發行新債務令其整體資本結構達致平衡。

本集團亦根據資產負債比率監控資本。該比率按計息借款淨額除以股本總額計算。計息借款淨額按應付關聯方款項(不包括附註29(i)及附註29(iii))及計息銀行貸款減現金及銀行結餘之和計算。

於二零二五年及二零二四年三月三十一日之資產負債比率如下：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
應付關聯方款項	698	937
計息銀行貸款	198	218
減：現金及銀行結餘	(1,052)	(1,250)
應付關聯方款項(不計息)(附註29(i)及附註29(iii))	(475)	(388)
計息借款淨額	不適用	不適用
權益總額	354	373
資產負債比率(倍)	不適用	不適用

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

32. 本公司財務狀況表及儲備變動 (a) 本公司財務狀況表

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
非流動資產		
於附屬公司的投資	—*	—*
應收一間附屬公司款項，減減值	145	148
	145	148
流動資產		
應收附屬公司款項	89	89
預付款項、按金及其他應收款項	1	1
現金及現金等值項目	—*	—*
	90	90
流動負債		
應計負債及其他應付款項	2	2
應付附屬公司款項	17	13
	19	15
淨流動資產	71	75
淨資產	216	223
資本及儲備		
股本	55	55
股份溢價	386	386
儲備	(225)	(218)
權益總額	216	223

* 該金額低於1,000,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

32. 本公司財務狀況表及儲備變動(續) (b) 本公司之儲備變動

	繳入儲備 百萬港元	累計虧絀 百萬港元	總計 百萬港元
於二零二三年四月一日	193	(389)	(196)
年度虧損	—	(22)	(22)
於二零二四年三月三十一日及 二零二四年四月一日	193	(411)	(218)
年度虧損	—	(7)	(7)
於二零二五年三月三十一日	193	(418)	(225)

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

33. 綜合現金流量表附註

(a) 融資活動產生的負債之對賬

下表詳述本集團融資活動產生之負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債指在本集團綜合現金流量表內，其現金流量分類為(或其未來現金流量將分類為)融資活動所得現金流量之負債：

	租賃負債 百萬港元	應付關聯方 款項 百萬港元	計息銀行 貸款 百萬港元	融資活動 所產生的 總負債 百萬港元
於二零二三年四月一日	3	2,725	551	3,279
融資現金流量變動：				
來自關聯方的墊款	-	7	-	7
銀行貸款增加	-	-	225	225
償還關聯方款項	-	(804)	-	(804)
償還租賃負債	(3)	-	-	(3)
償還銀行貸款及利息	-	-	(101)	(101)
融資現金流量變動總額	(3)	(797)	124	(676)
其他非現金變動：				
利息開支已於發展中物業資本化	-	33	7	40
利息開支並無於發展中物業資本化	-	1	-	1
新增租賃負債	3	-	-	3
租賃負債利息	-*	-	-	-*
修訂關聯方貸款(附註(b))	-	(135)	-	(135)
終止確認一間附屬公司	-	(770)	(441)	(1,211)
其他變動總額	3	(871)	(434)	(1,302)
外匯調整	-	(120)	(23)	(143)
於二零二四年三月三十一日	3	937	218	1,158

* 該金額低於1,000,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

33. 綜合現金流量表附註(續)

(a) 融資活動產生的負債之對賬(續)

	租賃負債 百萬港元	應付關聯方 款項 百萬港元	計息銀行 貸款 百萬港元	融資活動 所產生的 總負債 百萬港元
於二零二四年四月一日	3	937	218	1,158
融資現金流量變動：				
來自關聯方的墊款	-	92	-	92
償還關聯方款項	-	(332)	-	(332)
償還租賃負債	(2)	-	-	(2)
償還銀行貸款及利息	-	-	(26)	(26)
融資現金流量變動總額	(2)	(240)	(26)	(268)
其他非現金變動：				
利息開支已於發展中物業資本化	-	6	9	15
利息開支並無於發展中物業資本化	-	1	-	1
新增租賃負債	3	-	-	3
租賃負債利息	-*	-	-	-*
其他變動總額	3	7	9	19
外匯調整	1	(6)	(3)	(8)
於二零二五年三月三十一日	5	698	198	901

* 該金額低於1,000,000港元。

(b) 主要非現金交易

於截至二零二四年三月三十一日止年度，本集團與廣州敏捷、廣州育豐及中山完全同意修改數項貸款協議，其中介乎3.65%至6.4%的貸款利率範圍自該等貸款開始起追溯更改為2.7%或免息。

34. 出售／終止確認附屬公司

(a) 出售附屬公司

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	—*
於一間合營企業的投資	—
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	—*
已出售淨資產值	2
出售廣州瑞華匯兌儲備重新分類調整	(4)
就出售產生的直接成本	—*
出售附屬公司的收益	15
已收現金總代價	13
就出售產生的現金流入淨額	
現金代價	13
出售直接應佔成本	—*
已出售銀行結餘及現金	—*
出售產生的現金流入淨額	13

* 該金額低於1,000,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

34. 出售／終止確認附屬公司

(a) 出售附屬公司

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負債淨值如下：

	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)
已出售負債淨值	(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
已收現金總代價	12
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)
出售產生的現金流出淨額	(337)

35. 關聯方交易

除綜合財務報表之其他部分所披露者外，本集團於截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度與關聯方訂有以下重大交易及結餘：

- (a) 與關聯方的結餘詳情載於附註29。
- (b) 於截至二零二五年三月三十一日止年度出售廣州瑞華的詳情載於附註34(a)。
- (c) 於截至二零二四年三月三十一日止年度出售寧波瑞智的詳情載於附註34(b)。
- (d) 已就中國辦公室租金向廣州敏駿支付約200,000港元(二零二四年：約300,000港元)。廣州敏駿由譚先生之家屬實益擁有。如附註16所披露之租賃負債中，截至二零二五年三月三十一日，結餘約200,000港元(二零二四年：約100,000港元)與向廣州敏駿租賃上述辦公室有關。
- (e) 於截至二零二五年三月三十一日止年度，廣州敏捷新生活物業管理有限公司寧鄉分公司(「敏捷新生活寧鄉分公司」)就於中國的服務收入扣除約1,000,000港元。敏捷新生活寧鄉分公司由譚先生的家屬實益擁有。
- (f) 於截至二零二四年三月三十一日止年度，廣州敏捷新生活物業管理有限公司寧鄉分公司(「敏捷新生活寧鄉分公司」)就於中國的管理費收取約1,000,000港元。敏捷新生活寧鄉分公司由譚先生的家屬實益擁有。
- (g) **主要管理人員薪酬**
本集團主要管理人員之薪酬(為附註12所披露之已付董事之款項)如下：

	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
薪金、花紅及其他短期僱員福利	5	5
退休福利成本	—*	—*
	<u>5</u>	<u>5</u>

* 該金額低於1,000,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

36. 或然負債

除以下及附註37(a)列載之情況外，本集團於截至二零二五年三月三十一日及直至本報告日期並無重大或然負債：

於二零二五年三月三十一日，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1,728,000,000港元(二零二四年：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。

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，於二零二五年及二零二四年三月三十一日，並無於綜合財務狀況表內確認價值。

37. 未決訴訟

(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評定的費用及開支，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)。訴訟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，其後與訴訟合併，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。關於案件HCCW 177/2011的稅務聆訊已被安排於二零二五年七月三十日。

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。

37. 未決訴訟(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。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。

截至二零二四年三月三十一日止年度，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截至二零二四年三月三十一日止年度的律師費用後的餘下結餘。

38. 資本承擔

於二零二五年及二零二四年三月三十一日，本集團就購買發展中物業(但未於綜合財務報表內撥備)擁有以下資本承擔：

已訂約但未撥備：
發展中物業

二零二五年
百萬港元

二零二四年
百萬港元

560

1,408

39. 報告期後事項

除於綜合財務報表所披露者外，於報告期後直至批准綜合財務報表日期，概無其他事項須於綜合財務報表披露。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

40. 主要附屬公司之詳情

(a) 下表所列者為董事認為對本集團截至二零二五年及二零二四年三月三十一日止年度之業績構成主要影響或構成本集團資產淨值之重要部分之本公司的附屬公司。如將其他附屬公司之詳情列出，篇幅會過於冗長。

附屬公司名稱	附註	註冊成立／ 登記地點	已發行及 繳足股本	擁有權權益／投票權／ 利潤分配百分比		主要業務／ 營業地點
				二零二五年	二零二四年	
本公司直接持有：						
Good Shiny Holdings Limited		英屬維爾京群島	1 美元	100%	100%	投資控股／香港
Grande N.A.K.S. Ltd		英屬維爾京群島	10,000 美元	100%	100%	投資控股／香港
本公司間接持有：						
敏昇有限公司		香港	1 港元	100%	100%	提供管理服務／香港
廣州敏捷家電貿易有限公司	(i)	中國	人民幣 10,000,000 元	100%	100%	家用電器、電線及 電纜貿易／中國
S&T International Distribution Limited		英屬維爾京群島	1 美元	100%	100%	投資控股／香港
Emerson*		美國	529,000 美元	72.4%	72.4%	分銷家庭用品及影音 產品及特許權業務／ 美國
敏捷信息科技(廣州)有限公司	(i)	中國	人民幣 3,000,000 元	100%	100%	資訊科技系統開發及 相關服務／中國
寧鄉敏駿		中國	人民幣 20,408,200 元	51%	51%	物業發展及營運／ 中國
肇義市瑞景房地產開發有限公司		中國	人民幣 10,000,000 元	100%	100%	物業發展及營運／中國
肇義市瑞辰房地產開發有限公司		中國	人民幣 10,000,000 元	100%	100%	物業發展及營運／中國

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

40. 主要附屬公司之詳情(續)

(a) (續)

附屬公司名稱	附註	註冊成立/ 登記地點	已發行及 繳足股本	擁有權權益/投票權/ 利潤分配百分比		主要業務/ 營業地點
				二零二五年	二零二四年	
陽江市環宸房地產開發有限公司		中國	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業發展及營運/中國
汕頭瑞景		中國	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業發展及營運/中國
永州市瑞璟房地產開發有限公司		中國	人民幣 10,000,000元	100%	100%	物業發展及營運/中國

* 於紐約證券交易所上市

(i) 該等公司於中國成立為外商獨資企業。

(b) 下表顯示本集團擁有重大非控制性權益之非全資附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立/ 登記及 營業地點	非控制性權益持有之 擁有權權益及投票權比例		非控制性權益應佔 (虧損)/溢利		非控制性權益應佔 其他全面開支		累計非控制性權益	
		二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年	二零二五年	二零二四年
		百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
Emerson Radio Corp.	美國	27.6%	27.6%	(9)	1	-	-	47	56
寧鄉敬駿	中國	49%	49%	(10)	6	-*	-*	(2)	8
				(19)	7	-*	-*	45	64

* 該金額低於1,000,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零二五年三月三十一日止年度

40. 主要附屬公司之詳情(續)

(c) 本集團擁有重大非控制性權益之附屬公司各自之財務資料概要載列於下文。下文之財務資料概要代表進行集團內公司間對銷前之金額。

	寧鄉敏駿		Emerson Radio Corp.	
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元
非流動資產	—*	—*	6	4
流動資產	173	193	181	224
流動負債	(177)	(175)	(13)	(16)
非流動負債	—	—	(3)	(7)
資產淨值	(4)	18	171	205
收入	5	188	84	71
其他收入	1	1	7	33
開支	(28)	(178)	(125)	(98)
所得稅開支	—	—	—*	(1)
年度(虧損)/溢利	(22)	11	(34)	5
年度全面(開支)/收益總額	(20)	11	(34)	5
經營活動之現金流出淨額	(88)	(6)	(35)	(49)
投資活動之現金流入/(流出) 淨額	1	(2)	5	8
融資活動之現金流入/(流出) 淨額	84	6	(1)	(2)
現金流出淨額	(3)	(2)	(31)	(43)

* 該金額低於1,000,000港元。

41. 批准綜合財務報表

綜合財務報表已於二零二五年六月三十日獲董事會批准並授權刊發。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之已公佈業績及資產及負債(摘錄自已刊發經審核綜合財務報表)概述如下：

業績

持續及已終止經營業務	持續及已終止經營業務				
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
收入	1,451	2,230	579	423	244
年度(虧損)/溢利	(18)	139	(146)	(105)	(58)
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利	1	132	(87)	(97)	(86)

資產及負債

	於三月三十一日				
	二零二五年 百萬港元	二零二四年 百萬港元	二零二三年 百萬港元	二零二二年 百萬港元	二零二一年 百萬港元
非流動資產	8	6	20	10	6
流動資產	3,084	4,249	7,976	9,273	6,415
資產總值	3,092	4,255	7,996	9,283	6,421
流動負債	2,735	3,326	6,328	5,405	3,521
非流動負債	3	556	1,423	3,474	2,402
負債總額	2,738	3,882	7,751	8,879	5,923
淨資產	354	373	245	404	498
股本及儲備	309	309	188	285	374
非控制性權益	45	64	57	119	124
權益總額	354	373	245	404	498