

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佈之內容概不負責，
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈全部或任
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。



Easy One Financial Group Limited

易易壹金融集團有限公司

(於開曼群島註冊成立並於百慕達存續之有限公司)

(股份代號：221)

**截至二零一九年九月三十日止六個月之
中期業績公佈**

中期業績

Easy One Financial Group Limited 易易壹金融集團有限公司(「**本公司**」)董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)截至二零一九年九月三十日止六個月(「**二零一九年上半年**」或「**本期間**」)之未經審核簡明綜合中期業績，連同二零一八年同期(「**過往期間**」)之比較數字。未經審核簡明綜合中期財務報表已由本公司審核委員會(「**審核委員會**」)審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一九年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
收入	4	62,105	68,362
銷售成本		(171)	(584)
毛利		61,934	67,778
其他收入及收益	4	22,621	20,714
銷售及分銷開支		(1,963)	(4,629)
淨減值虧損	5	(3,418)	(6,293)
行政開支		(34,265)	(40,479)
經營溢利		44,909	37,091
財務成本	6	(11,229)	(13,829)
出售附屬公司收益淨額		1,094	72,681
按公平值經損益入賬之金融資產 淨(虧損)/收益		(1,055)	2,351
應佔一間聯營公司業績		1,653	(17,595)
除稅前溢利	7	35,372	80,699
稅項	8	(4,608)	(3,308)
本期間溢利		30,764	77,391

簡明綜合損益及其他全面收益表 (續)

截至二零一九年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
附註	(未經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元
其他全面虧損，扣除稅項		
其後可能重新分類至損益之項目：		
於出售附屬公司時重新分類至		
損益之匯兌波動儲備	(1,094)	(52,293)
應佔一間聯營公司其他全面		
虧損之變動	(739)	(9,455)
換算海外附屬公司財務報表產生之匯兌差異	(17,181)	(24,244)
	<u>(19,014)</u>	<u>(85,992)</u>
其後可能不會重新分類至損益之項目：		
按公平值經其他全面收益入賬之		
金融資產變動	(2,314)	(12,236)
	<u>(21,328)</u>	<u>(98,228)</u>
本期間其他全面虧損，扣除稅項		
	<u>(21,328)</u>	<u>(98,228)</u>
本期間全面收益／(虧損)總額歸屬於		
本公司擁有人	9,436	(20,837)
	<u>9,436</u>	<u>(20,837)</u>
本期間本公司擁有人應佔每股盈利		
— 基本及攤薄	9	13.91 港仙
	<u>5.53 港仙</u>	<u>13.91 港仙</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一九年九月三十日

	附註	於 二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		506	1,557
於一間聯營公司之權益		244,763	243,849
應收貸款	11	68,820	100,163
使用權資產		7,806	—
按公平值經損益入賬之金融資產		100,496	100,477
按公平值經其他全面收益 入賬之金融資產		46,728	49,383
無形資產		95	95
已支付按金		1,000	1,000
		<u>470,214</u>	<u>496,524</u>
流動資產			
物業存貨		349,141	372,218
應收貸款	11	546,060	548,314
應收賬款	12	94,677	106,965
預付款項、按金及其他應收款項		23,303	23,362
按公平值經損益入賬之金融資產		3,100	4,180
按公平值經其他全面收益入賬之金融資產		19,532	19,191
於分立賬戶持有之現金及銀行結存		8,972	13,261
定期存款		1,212	1,070
現金及銀行結存		104,832	72,740
		<u>1,150,829</u>	<u>1,161,301</u>
減：流動負債			
應付賬款	13	20,123	22,249
已收按金、應計費用及其他應付款項		81,348	94,089
租賃負債		3,790	—
應付稅項		73,958	69,353
銀行及其他貸款		258,396	287,980
		<u>437,615</u>	<u>473,671</u>
流動資產淨值		<u>713,214</u>	<u>687,630</u>
資產總值減流動負債		<u>1,183,428</u>	<u>1,184,154</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一九年九月三十日

	於 二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
減：非流動負債		
銀行及其他貸款	55,822	—
租賃負債	4,016	—
關連公司貸款	—	70,000
	<u>59,838</u>	<u>70,000</u>
資產淨值	<u>1,123,590</u>	<u>1,114,154</u>
資本及儲備		
股本	5,564	5,564
儲備	1,118,026	1,108,590
	<u>1,123,590</u>	<u>1,114,154</u>
權益總額	<u>1,123,590</u>	<u>1,114,154</u>

簡明綜合財務報表附註

1. 呈列基準

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄16之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

未經審核簡明綜合中期財務報表應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製之截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表一併覽閱。

於編製未經審核簡明綜合中期財務報表時，管理層須作出對會計政策之應用、資產及負債、收入及開支之呈報金額造成影響之判斷、估計及假設。實際結果或會有別於該等估計。

於編製該等未經審核簡明綜合中期財務報表時，管理層於應用本集團之會計政策時所作出之重大判斷以及估計不明朗因素之主要來源與截至二零一九年三月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

2. 會計政策及披露之變動

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據歷史成本基準編製。本集團於二零一九年上半年首次採用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)，該等準則、修訂及詮釋於本集團自二零一九年四月一日開始之財政年度生效。

香港財務報告準則(修訂)	二零一五年至二零一七年週期 香港財務報告準則的年度改進
香港財務報告準則第9號(修訂)	香港財務報告準則第9號 金融工具之澄清
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號(修訂)	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂)	於聯營公司及合營企業之投資
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性

除下文所述者外，採納上述新訂及經修訂準則並未對未經審核簡明綜合中期財務報表產生重大財務影響。

簡明綜合財務報表附註 (續)

2. 會計政策及披露之變動 (續)

應用香港財務報告準則第16號「租賃」而產生之影響及會計政策變動

本集團已於二零一九年上半年首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號「租賃」(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

應用香港財務報告準則第16號而產生之主要會計政策變動

本集團根據香港財務報告準則第16號的過渡條文應用以下會計政策。

租賃之定義

倘合約為換取代價而轉讓已識別資產於一段期間內之使用控制權，則合約屬於或包含租賃。

就於首次應用日期或之後訂立或修訂之合約而言，本集團於開始或修訂日期根據香港財務報告準則第16號之定義評估合約是否屬於或包含租賃。除非合約之條款及條件其後有變，否則不會重新評估合約。

作為承租人

將代價分配至合約不同部分

就包含一個租賃部分及一個或多個額外租賃或非租賃部分之合約而言，本集團將合約訂明之代價按租賃部分之相對獨立價格及非租賃部分之總獨立價格分配至各租賃部分。

短期租賃

本集團對租期(由香港財務報告準則第16號首次應用日期起計)為12個月或以下之辦公室物業租賃應用短期租賃確認豁免。短期租賃之租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

簡明綜合財務報表附註 (續)

2. 會計政策及披露之變動 (續)

應用香港財務報告準則第16號「租賃」而產生之影響及會計政策變動 (續)

作為承租人 (續)

使用權資產

除短期租賃外，本集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用之日期)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整。

使用權資產的成本包括：

- 租賃負債之初步計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款，減任何已收取之租賃優惠；
- 本集團產生之任何初步直接成本；及
- 本集團為清拆及移除相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃條款及條件所規定之狀況而將產生之估計成本。

本集團合理確定將於租期屆滿時取得相關租賃資產所有權之使用權資產，由開始日期至可使用年期結束期間計提折舊。於其他情況下，使用權資產於其估計可使用年期或租期(以較短者為準)內按直線法計提折舊。

本集團於簡明綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為獨立項目。

可退回租賃按金

已付可退回租賃按金根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)入賬，並按公平值作初步計量。於首次確認時對公平值所作之調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產之成本。

簡明綜合財務報表附註 (續)

2. 會計政策及披露之變動 (續)

應用香港財務報告準則第16號「租賃」而產生之影響及會計政策變動 (續)

作為承租人 (續)

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按於該日期尚未支付之租賃付款現值確認並計量租賃負債。倘租賃隱含之利率難以釐定，則本集團使用於租賃開始日期之增量借貸利率計算租賃付款現值。

租賃付款包括：

- 固定付款 (包括實質性固定付款)，減任何應收租賃優惠；
- 視乎指數或利率而定之可變租賃付款；
- 根據剩餘價值擔保預期將由承租人支付之金額；
- 合理確定將由本集團行使之購買選擇權之行使價；及
- 支付終止租賃之罰款 (倘租期反映本集團正行使終止選擇權)。

反映市場租金變化之可變租賃付款按於開始日期之市場租金作初步計量。並非視乎指數或利率而定之可變租賃付款並不計入租賃負債及使用權資產之計量，而於觸發付款之事件或條件所發生期間確認為支出。

於開始日期後，租賃負債按利息增長及租賃付款進行調整。

簡明綜合財務報表附註 (續)

2. 會計政策及披露之變動 (續)

應用香港財務報告準則第16號「租賃」而產生之影響及會計政策變動 (續)

作為承租人 (續)

租賃負債 (續)

倘出現以下情況，則本集團重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有變或有關行使購買選擇權之評估有變，於此情況下，相關租賃負債透過使用於重新評估日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。
- 倘市場租金於檢討市場租金後有變導致租賃付款改變，於此情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

稅項

於計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易之遞延稅項時，本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

就稅項扣減歸因於租賃負債之租賃交易而言，本集團將於使用權資產及租賃負債分別應用香港會計準則第12號「所得稅」之規定。由於應用初步確認豁免，有關使用權資產及租賃負債之暫時性差額並未於初步確認時及於租期內確認。

因首次應用香港財務報告準則第16號而產生之過渡及影響概要

租賃之定義

本集團已選擇可行權宜方法，將香港財務報告準則第16號應用於先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」識別為租賃之合約，而並無將該準則應用於先前並未識別為包含租賃之合約。因此，本集團未有重新評估於首次應用日期前已存在之合約。

簡明綜合財務報表附註 (續)

2. 會計政策及披露之變動 (續)

因首次應用香港財務報告準則第16號而產生之過渡及影響概要 (續)

租賃之定義 (續)

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂之合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號所載之規定應用租賃之定義，以評估合約是否包含租賃。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，並於首次應用日期(二零一九年四月一日)確認累計影響。於首次應用日期之任何差額於期初保留溢利中確認，且未有重列比較資料。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號之經修訂追溯方法時，本集團於與各租賃合約相關之範圍內，按個別租賃基準將可行權宜方法應用於先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃之租賃。

於二零一九年四月一日，本集團就租賃辦公室擁有不可撤銷之經營租賃。該等經營租賃之剩餘租期均短於12個月。本集團已根據香港財務報告準則第16號所准許之可行權宜方法將該等租賃入賬為短期租賃。

下表列示於二零一九年三月三十一日之經營租賃承擔與於二零一九年四月一日確認之租賃負債期初結餘之對賬：

	二零一九年四月一日 千港元
於二零一九年三月三十一日披露之經營租賃承擔	2,646
減：剩餘租期於二零二零年三月三十一日或之前結束之短期租賃	(2,646)
	<hr/>
於二零一九年四月一日確認之租賃負債	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務報表附註(續)

2. 會計政策及披露之變動(續)

因首次應用香港財務報告準則第16號而產生之過渡及影響概要(續)

作為承租人(續)

於本期間，本集團之使用權資產及租賃負債之賬面值及變動載列如下：

	使用權資產 (未經審核) 千港元	租賃負債 (未經審核) 千港元
於二零一九年四月一日	—	—
添置	7,806	7,806
	<hr/>	<hr/>
於二零一九年九月三十日	7,806	7,806
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

就本集團作為承租人且包含續租選擇權之租賃合約而言，本集團須作出判斷以釐定租期。有關本集團是否合理確定將行使有關選擇權之評估將影響租期，並對已確認之租賃負債及使用權資產金額有重大影響。

本集團於本期間並無提早採納已頒佈但尚未生效之任何準則、詮釋或修訂。

簡明綜合財務報表附註(續)

3. 分類資料

本集團於截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月分別按可呈報分類劃分之收入及業績分析如下：

二零一九年

	提供 融資業務 千港元	提供經紀 服務業務 千港元	物業 發展業務 千港元	合計 千港元
分類收入	<u>51,135</u>	<u>7,375</u>	<u>3,595</u>	<u>62,105</u>
分類業績	<u>32,058</u>	<u>580</u>	<u>11,406</u>	44,044
未分配利息收入及收益				8,486
企業及其他未分配開支				(7,621)
財務成本				(11,229)
出售附屬公司淨收益				1,094
按公平值經損益入賬 之金融資產淨虧損				(1,055)
應佔一間聯營公司業績				<u>1,653</u>
除稅前溢利				<u><u>35,372</u></u>

簡明綜合財務報表附註(續)

3. 分類資料(續)

二零一八年

	提供 融資業務 千港元	提供經紀 服務業務 千港元	物業 發展業務 千港元	合計 千港元
分類收入	<u>50,470</u>	<u>11,323</u>	<u>6,569</u>	<u>68,362</u>
分類業績	<u>23,647</u>	<u>3,086</u>	<u>11,436</u>	38,169
未分配利息收入及收益				6,595
企業及其他未分配開支				(7,673)
財務成本				(13,829)
出售附屬公司之淨收益				72,681
按公平值經損益入賬之 金融資產淨收益				2,351
應佔一間聯營公司業績				<u>(17,595)</u>
除稅前溢利				<u>80,699</u>

上文呈報之分類收入指來自外部客戶之收入。本期間並無分類間之銷售(截至二零一八年九月三十日止六個月：無)。

簡明綜合財務報表附註(續)

4. 收入及其他收入及收益

收入指所賺取利息收入、經紀服務之佣金及費用收入以及銷售物業存貨。所有集團內公司間之重大交易已於綜合賬目時對銷。

本集團於本期間之收入及其他收入及收益之分析如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
香港財務報告準則第15號範疇內		
來自客戶合約收入		
於某一時間點確認		
經紀服務之佣金及費用收入	1,441	3,027
配售及包銷佣金	793	1,682
顧問費收入	—	850
銷售物業存貨	3,595	6,569
	<u>5,829</u>	<u>12,128</u>
其他來源收入		
貸款融資的利息收入	51,135	50,470
經紀融資的利息收入	5,141	5,764
	<u>62,105</u>	<u>68,362</u>
截至九月三十日止六個月		
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
其他收入及收益		
租金收入	11,163	11,020
銀行存款利息收入	33	62
可換股票據利息收入	3,861	3,873
現金客戶利息收入	671	1,867
上市證券股息收入	4,617	2,655
手續費	47	163
收回壞賬	305	—
雜項收入	1,924	1,074
	<u>22,621</u>	<u>20,714</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

5. 淨減值虧損

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
應收貸款減值虧損淨額	3,507	5,738
應收賬款減值虧損回撥	(315)	—
應收利息減值虧損淨額	226	555
	<u>3,418</u>	<u>6,293</u>

6. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
須於五年內悉數償還之計息銀行貸款之利息	2,976	4,792
須於五年內悉數償還之計息貸款之利息	8,253	9,037
	<u>11,229</u>	<u>13,829</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

7. 除稅前溢利

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
除稅前溢利乃經扣除／ (計入)下列各項後列賬：		
出售已竣工物業之成本以及其他稅項及徵費	171	584
支付予經紀之佣金及其他	1,727	3,530
自有物業、廠房及設備之折舊	957	2,184
匯兌虧損	15	26
土地及樓宇經營租約之最低租賃付款	2,313	4,010
按公平值經損益入賬之金融資產淨虧損／(收益)	1,055	(2,351)
出售物業、廠房及設備之淨虧損	80	—

8. 稅項

截至二零一九年九月三十日止六個月，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。根據二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「草案」)引入的利得稅稅率兩級制，合資格集團實體首2,000,000港元盈利的稅率為8.25%，而超過2,000,000港元以上的盈利之稅率為16.5%(截至二零一八年九月三十日止六個月：16.5%)。

中國企業所得稅根據本期間在中國產生之估計應課稅溢利按稅率25%(截至二零一八年九月三十日止六個月：25%)作出撥備。

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元
即期稅項：		
— 香港利得稅	4,608	3,308
— 中國企業所得稅	—	—
本期間稅項支出總額	4,608	3,308

簡明綜合財務報表附註(續)

9. 本期間本公司擁有人應佔每股盈利

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	截至九月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔期內溢利(千港元)	<u>30,764</u>	<u>77,391</u>
已發行每股基本盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>556,432</u>	<u>556,432</u>
每股基本及攤薄盈利(港仙)	<u>5.53</u>	<u>13.91</u>

截至二零一九年及二零一八年九月三十日止六個月，並無已發行潛在可攤薄普通股。

10. 股息

董事不建議派付截至二零一九年及二零一八年九月三十日止期間之中期股息。

簡明綜合財務報表附註(續)

11. 應收貸款

	於 二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
應收貸款：		
一年內	549,949	552,117
兩至五年	48,538	57,475
五年以上	24,393	44,842
	<u>622,880</u>	<u>654,434</u>
減：應收貸款之減值評估撥備	(8,000)	(5,957)
	<u>614,880</u>	<u>648,477</u>
就報告所分析之賬面值：		
流動資產	546,060	548,314
非流動資產	68,820	100,163
	<u>614,880</u>	<u>648,477</u>

本集團於香港提供物業按揭貸款、個人貸款及企業貸款，源自借貸業務的應收貸款以港元計值。

向新借款人批出任何貸款前，本集團已評估潛在借款人的信貸品質，並界定個別信貸限額。本集團設有呆賬撥備政策，該政策基於賬目的可收回性及賬齡分析的評估以及管理層判斷，包括各名客戶的現時信用可靠程度、抵押品及過往收款記錄。

簡明綜合財務報表附註(續)

12. 應收賬款

	於 二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
證券買賣的日常業務所產生之應收賬款：		
— 現金客戶	4,181	13,198
— 孖展客戶	88,719	89,660
— 結算所	2,003	4,647
	<u>94,903</u>	<u>107,505</u>
減：應收賬款之減值評估撥備	(226)	(540)
	<u>94,677</u>	<u>106,965</u>

證券買賣業務所產生之應收賬款之結算期限為交易日後兩日。本集團尋求對其未收取之應收款項保持嚴格控制，務求盡量減低信貸風險。現金客戶逾期結欠由高級管理層定期審閱。本集團並無就該等結欠持有任何抵押品。

孖展客戶的賬齡分析未能作出披露，原因是本公司執行董事認為，鑑於該業務的性質，賬齡分析並無額外價值。

簡明綜合財務報表附註(續)

12. 應收賬款(續)

於報告期末，按結算或發票日期計算並扣除減值之餘下應收賬款之賬齡分析如下：

	於 二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
即期	3,018	5,941
30日內	1,700	2,521
31至90日	697	650
超過90日	769	8,733
	<u>6,184</u>	<u>17,845</u>

13. 應付賬款

	於 二零一九年 九月三十日 (未經審核) 千港元	於 二零一九年 三月三十一日 (經審核) 千港元
客戶	17,554	22,012
結算所	2,569	237
	<u>20,123</u>	<u>22,249</u>

證券買賣業務所產生之應付賬款之結算期限為交易日後兩日。由於本公司執行董事認為，因該業務性質關係，賬齡分析並無額外價值，故並無披露任何賬齡分析。

於二零一九年九月三十日的應付賬款中，約9,009,000港元(二零一九年三月三十一日：約13,381,000港元)須就進行受規管活動過程中為客戶及其他機構收取及持有之信託及獨立銀行結餘支付予客戶及其他機構。然而，本集團現時並無以所存放之按金抵銷該等應付賬款之強制執行權。

中期股息

董事會決議不派付本期間之中期股息(截至二零一八年九月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

財務業績回顧

於本期間，本集團主要於香港從事提供融資及證券經紀服務業務，以及於中華人民共和國(「中國」)從事物業發展業務。於二零一九年上半年，本集團錄得收入約62,100,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：約68,400,000港元)，較過往期間減少約6,300,000港元，其中於香港之提供融資業務錄得收入約51,100,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：約50,500,000港元)，於香港之證券經紀服務錄得收入約7,400,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：約11,300,000港元)及於中國之物業銷售錄得收入約3,600,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：約6,600,000港元)。

於本期間，本集團呈報本公司擁有人應佔除稅後純利約30,800,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：約77,400,000港元)。於本期間，本集團錄得本公司擁有人應佔除稅後純利減少，主要由於與過往期間相比，出售附屬公司的收益大幅減少，並已由應佔一間聯營公司虧損減少所抵銷。

營運及業務回顧

提供融資業務

儘管香港的低失業率，美國與中國之間的貿易摩擦，以及香港近期的社會動盪均對本集團於二零一九年上半年的提供融資業務構成重大挑戰。融資業務面臨嚴峻的風浪，本集團會繼續加強其風險管理政策，並嚴格監管貸款。於二零一九年九月三十日，本集團之整體貸款組合約614,900,000港元，較二零一九年三月三十一日約648,500,000港元減少約5.2%。自去年底起，大市氣氛以及本集團的業務策略均限制了本集團貸款組合進一步增長，惟本集團的收入仍取得輕微增長至約51,100,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：約50,500,000港元)。

本集團於收入仍維持穩定增長，但有關增長卻面臨一系列挑戰，包括激烈的市場競爭、嚴峻的息差價格戰、近期香港樓價波動以及持續的社會動盪。上述因素為其貸款業務帶來不明朗因素。有鑑於此，本集團將繼續採取審慎之信貸政策及風險管理方式，從而實現可持續及穩定的收入增長。

證券經紀服務業務

易易壹證券有限公司為本公司之全資附屬公司，獲香港證券及期貨事務監察委員會許可從事香港法例571章證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動。

於本期間，香港證券市場交易持續疲弱。中美貿易關係越趨緊張，加上「脫歐」的不明朗因素，連同香港持續的社會動盪，均導致投資者氣氛不穩。所有該等因素均對香港股市造成下行壓力，並對本集團的經紀活動及孖展融資業務造成重大影響。本集團於證券經紀服務錄得約7,400,000港元的收入，較過往期間約11,300,000港元下跌34.5%。經紀服務的佣金及費用收入以及經紀融資利息收入分別減少至約1,400,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：約3,000,000港元)及約5,100,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：約5,800,000港元)。

物業發展業務

本集團已以總代價人民幣(「人民幣」)1,000,000元出售位於中國江西省撫州的物業發展項目，並於過往期間的綜合損益表錄得收益約72,800,000港元。於出售後，本集團持有之餘下物業項目為位於中國廣東省東莞之商業綜合項目(「東莞項目」)，詳情如下：

地址	所有權／ 權益百分比	概約 佔地面積 (平方呎)	概約 可出售面積 (平方呎)	發展計劃
中國廣東省東莞市 大嶺山鎮矮嶺山村 107國道北側領尚天地	100%	200,000	400,000	商業綜合項目

於二零一九年九月三十日，東莞項目超過98%可出租面積已租出。於本期間內，本集團來自物業租賃的收入約11,200,000港元(截至二零一八年九月三十日止六個月：約11,000,000港元)。

流動資金及財務資源

於二零一九年九月三十日，本集團之資產總值約1,621,000,000港元(二零一九年三月三十一日：約1,658,000,000港元)，而負債總額及權益總額分別約497,000,000港元(二零一九年三月三十一日：約544,000,000港元)及約1,124,000,000港元(二零一九年三月三十一日：約1,114,000,000港元)。於二零一九年九月三十日，流動比率約2.6倍(二零一九年三月三十一日：約2.5倍)。

於二零一九年九月三十日，本集團之借貸總額約314,000,000港元(二零一九年三月三十一日：約358,000,000港元)，以港元及人民幣計值。資本負債比率參考本集團借貸總額，並扣除現金及現金等值項目以及本集團權益總額所計算。於二零一九年九月三十日，資本負債比率約18.5%(二零一九年三月三十一日：約25.5%)。

匯率波動之風險

本集團之收入、銀行存款及營運成本主要以港元及人民幣列值。於二零一九年九月三十日，本集團並無簽訂或存在任何外匯合約、利息或貨幣掉期或其他金融衍生工具。由於人民幣匯率波動，本集團一直考慮替代風險對沖工具，以減低人民幣匯率風險。

僱員及薪酬政策

本集團力求招聘、挽留及培育致力於其長遠成功及增長的人才。僱員的薪酬及其他福利乃因應市場情況及趨勢，並基於相關僱員的資歷、經驗、責任、能力、技能及表現定期進行檢討。

於二零一九年九月三十日，本集團擁有合共86名僱員(二零一九年三月三十一日：104名)，其中50名僱員駐於香港及36名僱員駐於中國(二零一九年三月三十一日：59名僱員駐於香港及45名僱員駐於中國)。

本集團為合資格香港僱員提供醫療保險及參與強制性公積金計劃，並根據法定規定為中國僱員提供退休供款。本集團亦採納與表現掛鈎的獎賞制度激勵員工，而該制度會由管理層定期檢討。於二零一二年八月二十一日，本公司終止於二零零二年十月八日採納之舊購股權計劃，並採納符合香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第17章之新購股權計劃（「購股權計劃」），購股權計劃於二零一二年八月二十一日生效。於本期間內，董事會並無根據購股權計劃，向任何董事或本集團合資格僱員授出任何購股權以認購本公司股份。於二零一九年九月三十日，購股權計劃項下有17,800,000份（二零一九年三月三十一日：17,800,000份）尚未行使之購股權。

或然負債及資產抵押

於二零一九年九月三十日，本集團並無重大或然負債（二零一九年三月三十一日：無）。

於二零一九年九月三十日，(i)賬面值約為250,000,000港元（二零一九年三月三十一日：約271,000,000港元）之物業存貨，(ii)賬面值約為215,000,000港元之應收貸款（二零一九年三月三十一日：約200,000,000港元）及(iii)本集團之孖展客戶所存置公平值約為80,000,000港元（二零一九年三月三十一日：無）之再抵押證券抵押品已作抵押，為本集團銀行及其他貸款融資提供擔保。

債務狀況及財務規劃

於二零一九年九月三十日，本集團的計息債務狀況分析如下：

	未償還金額 (百萬港元)	概約 實際年利率 (每年)	計息基準	到期日
金融機構貸款	111.6	3.5% - 6.2%	浮動	自二零一九年十月至 二零二二年八月
非金融機構貸款	202.6	5.4% - 7.9%	固定／浮動	自二零一九年十月至 二零二零年八月
總計	314.2			

為履行借貸責任及滿足業務營運資金需要，本集團一直不時考慮各種替代融資方式，包括但不限於股本集資、金融機構或非金融機構借貸、債券發行、可換股票據，及其他債務金融工具。

所持金融資產投資

於二零一九年九月三十日，本集團擁有按公平值經損益入賬之金融資產投資約103,600,000港元(二零一九年三月三十一日：約104,700,000港元)，詳情載列如下：

投資性質	於二零一九年九月三十日			估本集團 淨資產 之百分比 %	截至 二零一九年 九月三十日 止期間 按公平值 經損益入賬 之金融資產淨 值(虧損)/收益 (百萬港元)	公平值/賬面值		投資成本 於二零一九年 九月三十日 (百萬港元)
	所持股份/ 單位數目 千	金額 (百萬港元)	於該股份之 持股比例 %			於二零一九年 九月三十日 (百萬港元)	於二零一九年 三月三十一日 (百萬港元)	
A. 上市投資								
權威金融集團有限公司	125	0.0	0.004	0.001	(0.0)	0.0	0.0	1.0
B. 互惠基金								
HongHe Venture Fund I, L.P.	不適用	3.1	不適用	0.275	(1.1)	3.1	4.2	3.9
C. 非上市可換股票據(中國農產品可換股票據)								
中國農產品交易有限公司 (股份代號：149)	不適用	100.5	不適用	8.944	0.0	100.5	100.5	103
		<u>103.6</u>		<u>9.220</u>	<u>(1.1)</u>	<u>103.6</u>	<u>104.7</u>	<u>107.9</u>

資本承擔

於二零一九年九月三十日，本集團並無資本承擔(二零一九年三月三十一日：無)。

財政政策

本集團之財政政策包括使資金來源多元化。於本期間，本集團之內部產生現金流量及計息銀行及其他貸款提供本集團一般營運所需資金。本集團定期檢討其主要資金狀況，確保有足夠財務資源應付其財務責任。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司以及重大投資或資本資產之未來計劃

除本公司之附屬公司及中國農產品可換股票據外，於本期間並無持有重大投資，亦無任何重大收購或出售附屬公司。於二零一九年九月三十日，本集團並無有關重大投資或資本資產或收購或出售附屬公司之具體計劃。

未來計劃及前景

展望全球經濟將處於疲弱，中美之間的貿易摩擦為全球最大的兩個經濟體不斷施壓。「脫歐」於英國及歐洲的經濟體仍未有定案。上述的不樂觀因素加上香港社會的動盪不安對本集團的盈利能力造成巨大挑戰。面對全球以及本地的經濟困境，本集團已準備推行周期性措施，審慎管理風險，以應對樓價可能出現的波動，以及潛在的經濟下行。香港股市於本期間波動，且預期於本財政年度餘下時間內仍然動盪。儘管存在該等不明朗因素，本集團對未來仍然審慎樂觀，並預期提供融資及證券經紀業務長遠將持續增長。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

本公司於本期間已遵守上市規則附錄 14 所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）之守則條文，惟有以下偏離情況：

守則條文 A.2.1

根據企業管治守則之守則條文 A.2.1，主席及行政總裁之職能應明確區分，不應由同一人擔任。

陳振康先生（「**陳先生**」）現時兼任本公司主席及董事總經理之職。陳先生擁有豐富行政及財務管理經驗，並負責本集團之整體企業規劃、戰略政策制定及營運管理，此對提升本集團應對瞬息萬變之營商環境之效率而言具有極大價值。本集團之日常業務營運在陳先生之監管下由多名經驗豐富之人員負責。此外，鑒於董事會之三名執行董事（包括陳先生）及三名非執行董事均具備本集團進一步發展所需之均衡技能及經驗，董事會相信，董事會之運作足以維持權力與職權之平衡。

本公司將考慮任何偏離現有架構及營運之情況及其他因素，繼續檢討有關方案，並會就此作出推薦意見（如適用），以提高本公司之競爭力及經營效率，確保持續發展，為本公司股東帶來更大回報。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事冼家敏先生、張守華先生及王鴻德先生組成，並由冼家敏先生擔任主席。審核委員會已審閱本集團採納之會計原則及慣例，並討論審核、內部監控及財務報告事宜（包括審閱本集團於本期間之未經審核簡明綜合中期財務報表）。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄 10 所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「**標準守則**」），作為董事進行證券交易之操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認彼等於本期間內均一直遵守標準守則所載規定標準。

刊發中期業績公佈及寄發中期報告

中期業績公佈已刊載於本公司之網站(www.easyonefg.com)及聯交所之網站(www.hkexnews.hk)。本公司之二零一九年中期報告將於適當時候按上市規則所規定之方式寄發予本公司股東及可於上述網站查閱。

承董事會命

EASY ONE FINANCIAL GROUP LIMITED

易易壹金融集團有限公司

主席兼董事總經理

陳振康

香港，二零一九年十一月二十一日

於本公佈日期，執行董事為陳振康先生、張偉楷先生及Stephanie小姐；以及獨立非執行董事為冼家敏先生、張守華先生及王鴻德先生。