

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份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。



EASYKNIT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

永義國際集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1218)

截至2024年9月30日止六個月 之中期業績公佈

財務摘要

	截至9月30日止六個月		變動
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核 及經重列)	
持續經營業務			
營業額(千港元)	229,885	114,868	100.1%
毛利(千港元)	5,888	34,065	(82.7%)
毛利率	2.6%	29.7%	(27.1%)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)(千港元)	24,334	(37,784)	不適用
已終止經營業務			
營業額(千港元)	—	15,256	(100.0%)
本公司擁有人應佔(虧損)(千港元)	(733,816)	(32,760)	(2,140.0%)
持續及已終止經營業務			
每股基本虧損(港元)	(9.59)	(0.95)	909.5%
每股攤薄虧損(港元)	(9.59)	(0.95)	909.5%
		於	
	2024年 9月30日 (未經審核)	2024年 3月31日 (經審核)	變動
總資產(千港元)	3,605,363	8,739,039	(58.7%)
總負債(千港元)	1,871,082	4,136,948	(54.8%)
資產淨值(千港元)	1,734,281	4,602,091	(62.3%)
每股資產淨值(港元)	23.4	62.2	(62.4%)

業績

永義國際集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2024年9月30日止六個月(「本期間」)之未經審核簡明綜合業績連同截至2023年9月30日止六個月(「2023年期間」)的比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2024年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務			
營業額	3		
銷售物業		219,199	101,460
租金收入		8,176	7,131
來自貸款融資之利息收入		1,956	5,744
樓宇管理		554	533
		<u>229,885</u>	<u>114,868</u>
銷售物業及提供服務成本		<u>(223,997)</u>	<u>(80,803)</u>
毛利		5,888	34,065
其他收入、收益及虧損		9,611	3,164
經銷成本		(26,995)	(16,465)
行政開支		(26,679)	(28,986)
其他開支		(3)	(5)
撇減持作出售發展物業淨額		(79,511)	—
撇減持作出售物業		(39,471)	—
投資物業之公平值變動虧損		(530)	(6,000)
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)之 金融資產之公平值變動(虧損)收益淨額		(32,159)	17,928
更改可換股票據條款之收益		33,154	—

	附註	截至9月30日止六個月	
		2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核) (經重列)
應收貸款之(減值虧損)減值虧損撥回		(7,954)	1,684
視作收購一間聯營公司日期之議價收購收益		244,996	—
分佔一間聯營公司業績		(18,415)	—
分佔合營公司業績		(5)	(5)
融資成本		(39,140)	(43,309)
除稅前溢利(虧損)	5	22,787	(37,929)
所得稅抵免	6	1,534	72
來自持續經營業務之本期間溢利(虧損)		24,321	(37,857)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之本期間虧損	4	(733,816)	(147,703)
本期間虧損		(709,495)	(185,560)

簡明綜合財務狀況表

於2024年9月30日

	附註	2024年 9月30日 千港元 (未經審核)	2024年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		89,272	191,445
使用權資產		98	168
無形資產		500	500
投資物業		915,700	2,069,773
一間聯營公司權益		238,169	—
合營公司權益		91	351
按公平值計入損益之金融資產		207,860	6,264
按公平值計入其他全面收益之債務工具		—	100
按攤銷成本計量之債務工具		—	22,576
應收貸款	9	49,775	112,354
遞延稅項資產		2,234	1,030
按金		285	285
		<u>1,503,984</u>	<u>2,404,846</u>
流動資產			
持作出售發展物業		539,000	3,021,999
持作出售物業		1,379,703	2,646,550
貿易及其他應收款項	10	41,836	58,850
按公平值計入損益之金融資產		80,510	205,590
應收貸款	9	32,729	58,918
按公平值計入其他全面收益之債務工具		389	313
按攤銷成本計量之債務工具		2,080	1,955
三個月以上之定期存款		—	32,583
現金及現金等價物		25,132	307,435
		<u>2,101,379</u>	<u>6,334,193</u>

	附註	2024年 9月30日 千港元 (未經審核)	2024年 3月31日 千港元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	79,407	151,991
合約負債		38,189	35,340
應付一位非控股股東款項		190,017	212,531
應付稅項		45,529	65,041
租賃負債		105	184
有抵押銀行借貸		1,100,923	2,323,047
		<u>1,454,170</u>	<u>2,788,134</u>
流動資產淨值		<u>647,209</u>	<u>3,546,059</u>
總資產減流動負債		<u>2,151,193</u>	<u>5,950,905</u>
非流動負債			
有抵押銀行借貸		346,912	1,348,814
應付一間聯營公司款項		70,000	—
		<u>416,912</u>	<u>1,348,814</u>
		<u>1,734,281</u>	<u>4,602,091</u>
資本及儲備			
股本		7,399	7,399
儲備		1,728,699	2,399,654
本公司擁有人應佔權益		1,736,098	2,407,053
非控股權益		(1,817)	2,195,038
		<u>1,734,281</u>	<u>4,602,091</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2024年9月30日止六個月

1. 編製基準

永義國際集團有限公司(「本公司」)；本公司及其附屬公司稱為「本集團」之簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄十六適用之披露規定而編製。

本公司為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司而其股份於聯交所上市。

於2024年4月17日，本集團持有之高山企業有限公司(「高山」)股權於股份配售完成後由26.59%攤薄至8.11%。儘管本集團可將可換股票據轉換為高山的股份並取得額外股權以對高山行使控制權，但提前贖回條文賦予高山權利可隨時贖回全部或部分可換股票據，因此，本集團無法維持實際能力單方面對高山及其附屬公司(統稱「高山集團」)的相關業務作出指示。同時，由於本公司的一名董事有權參與高山的財務及經營決策，故本集團管理層認為本集團對其有重大影響力。因此，高山將不再是本集團的一間附屬公司，而是一間聯營公司，以及本集團將使用權益會計法將高山集團的財務資料入賬計算。

高山集團於本公司截至2024年9月30日止六個月之簡明綜合財務報表內呈列為已終止經營業務。於該等簡明綜合財務報表內之截至2023年9月30日止六個月之比較數字亦經重列而呈列高山集團為已終止經營業務。

2. 重要會計政策

簡明綜合財務報表除投資物業及若干金融工具以公平值計量外(如適用)，乃根據歷史成本法編製。

除應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)修訂導致的額外會計政策外，截至2024年9月30日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法與本集團編製截至2024年3月31日止年度之年度財務報表所呈列者相同。

應用經修訂香港財務報告準則

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會所頒佈之經修訂香港財務報告準則，就編製本集團之簡明綜合財務報表而言，該等經修訂準則乃於2024年4月1日或之後開始之年度期間強制生效：

香港會計準則第1號修訂本	將負債分類為流動或非流動
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾之非流動負債
香港詮釋第5號修訂本	財務報表之呈列 — 借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排
香港財務報告準則第16號修訂本	售後回租中的租賃負債

於本中期期間採用的經修訂香港財務報告準則，並無對本集團於本期間及過往期間的財務狀況及表現，及／或該等簡明綜合財務報表所載披露資料有任何重大影響。

3. 分部資料

就資源分配及分部表現評估而言，呈報給本集團之主要經營決策者(「主要經營決策者」)首席行政總裁之資料，乃集中於貨物送遞或服務提供之種類。此亦為組織之基準，據此，管理層選擇按不同產品及服務組織本集團。

根據香港財務報告準則第8號「經營分部」，本集團之經營及呈報分部包括：(i)物業投資、(ii)物業發展、(iii)證券及其他投資及(iv)貸款融資。

於本期間及過往年度，高山集團分類為已終止經營業務。所報告分部資料不包括已終止經營業務的任何金額，更多詳情載於附註4。過往年度分部披露資料已經重列，以將高山集團重新呈列為已終止經營業務。

按呈報分部劃分本集團來自持續經營業務的營業額及業績之分析如下：

分部營業額及業績

截至2024年9月30日止六個月

	物業投資 千港元 (未經審核)	物業發展 千港元 (未經審核)	證券及 其他投資 千港元 (未經審核)	貸款融資 千港元 (未經審核)	總額 千港元 (未經審核)
分部營業額					
外來銷售	<u>8,730</u>	<u>219,199</u>	<u>—</u>	<u>1,956</u>	<u>229,885</u>
分部業績	<u>(3,642)</u>	<u>(157,116)</u>	<u>(30,755)</u>	<u>(9,164)</u>	(200,677)
無分配之公司收入					4,659
無分配之公司開支					(1,782)
其他開支					(3)
更改可換股票據條款之收益					33,154
視作收購一間聯營公司日期之議價					
收購收益					244,996
分佔一間聯營公司業績					(18,415)
分佔合營公司業績					(5)
融資成本					<u>(39,140)</u>
來自持續經營業務的除稅前溢利					<u>22,787</u>

截至2023年9月30日止六個月

	物業投資 千港元 (未經審核) (經重列) (附註)	物業發展 千港元 (未經審核) (經重列)	證券及 其他投資 千港元 (未經審核) (經重列)	貸款融資 千港元 (未經審核) (經重列)	總額 千港元 (未經審核) (經重列)
分部營業額					
外來銷售	<u>7,664</u>	<u>101,460</u>	<u>—</u>	<u>5,744</u>	<u>114,868</u>
分部業績	<u>(8,415)</u>	<u>(3,870)</u>	<u>18,643</u>	<u>767</u>	7,125
無分配之公司收入					86
無分配之公司開支					(1,821)
其他開支					(5)
分佔一間合營公司業績					(5)
融資成本					<u>(43,309)</u>
來自持續經營業務的除稅前虧損					<u>(37,929)</u>

附註： 來自持作出售發展物業(已包括在物業發展分部內)之租金收入已包括在物業投資分部內。

分部業績代表各分部賺取之來自持續經營業務之溢利或產生之虧損，當中沒有分配更改可換股票據條款之收益、視作收購一間聯營公司日期之議價收購收益、分佔一間聯營公司及合營公司業績、融資成本、其他開支及無分配之公司收入及開支。經營分部之間存在不對稱分配，此乃因為本集團將按公平值計入損益之金融資產之所有公平值變動分配至證券及其他投資分部，並未將部分金融工具分配至該等分部資產。此乃就資源分配及表現評估用途向主要經營決策者呈報之計量。

分部資產及負債

按經營及呈報分部分析本集團之資產及負債如下：

	2024年 9月30日 千港元 (未經審核)	2024年 3月31日 千港元 (經審核)
分部資產		
物業投資	917,775	2,085,246
物業發展	2,014,375	5,850,922
證券及其他投資	91,293	223,115
貸款融資	82,717	172,146
	<hr/>	<hr/>
分部資產總額	3,106,160	8,331,429
一間聯營公司權益	238,169	—
合營公司權益	91	351
無分配之按公平值計入損益之金融資產	207,860	20,961
三個月以上之定期存款	—	32,583
現金及現金等價物	25,132	307,435
無分配之公司資產	27,951	46,280
	<hr/>	<hr/>
綜合資產	3,605,363	8,739,039
	<hr/>	<hr/>
	2024年 9月30日 千港元 (未經審核)	2024年 3月31日 千港元 (經審核)
分部負債		
物業投資	4,321	27,497
物業發展	300,494	334,942
證券及其他投資	380	1,123
貸款融資	72,258	2,767
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	377,453	366,329
有抵押銀行借貸	1,447,835	3,671,861
應付稅項	45,529	65,041
無分配之公司負債	265	33,717
	<hr/>	<hr/>
綜合負債	1,871,082	4,136,948
	<hr/>	<hr/>

就分部表現監控及分部間之資源分配而言：

— 除有關一間聯營公司權益的資產、合營公司權益、無分配之按公平值計入損益之金融資產、三個月以上之定期存款、現金及現金等價物以及其他資產外，所有資產已分配至經營及呈報分部。

— 除有抵押銀行借貸、應付稅項以及其他負債外，所有負債已分配至經營及呈報分部。

4. 已終止經營業務／視作出售附屬公司之虧損

誠如附註1所載，在高山於2024年4月17日完成股份配售後，本集團失去對高山集團之控制權。因此，自2024年4月17日起高山集團不再為本集團之附屬公司且高山自同日起成為本集團一間聯營公司，而高山集團自此使用權益會計法於綜合財務報表中入賬計算。

本集團管理層將高山集團視為本集團之單獨組成部分。因此，高山集團之營運作為已終止經營業務呈列。

已終止經營業務之本期間虧損載列如下。簡明綜合損益及其他全面收益表之比較數字已經重列以將高山集團重新呈列作為已終止經營業務。

	截至9月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核) (經重列)
營業額(附註)		
租金收入	—	14,049
來自貸款融資之利息收入	—	1,207
	—	15,256
提供服務成本	—	(1,530)
毛利	—	13,726
其他收入、收益及虧損	—	(5,273)
經銷成本	—	(20)
行政開支	—	(34,285)
其他開支	—	(368)
撇減持作出售發展物業淨額	—	(92,007)
投資物業之公平值變動虧損	—	(18,438)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動收益淨額	—	2,724
金融資產之減值虧損撥回(減值虧損)，淨額：		
— 應收貸款	—	48
— 按公平值計入其他全面收益之債務工具	—	(63)
視作出售附屬公司之虧損	(733,816)	—
分佔合營公司業績	—	169
融資成本	—	(15,383)
除稅前虧損	(733,816)	(149,170)
稅項抵免	—	1,467
已終止經營業務之本期間虧損	<u>(733,816)</u>	<u>(147,703)</u>

附註：

租金收入及來自貸款融資之利息收入超出香港財務報告準則第15號之範圍，截至2024年9月30日止六個月並無來自客戶合約之營業額(2023年：15,256,000港元(經重列))。

截至9月30日止六個月

	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核) (經重列)
--	------------------------	---------------------------------

來自已終止經營業務之本期間虧損已扣除(計入)

以下各項：

銀行借貸之利息	—	59,993
減：於合資格資產成本資本化之金額	—	(44,610)
	<hr/>	<hr/>
	—	15,383
	<hr/>	<hr/>
員工成本，包括退休福利成本	—	21,435
物業、廠房及設備之折舊	—	353
撇銷物業、廠房及設備之虧損	—	38
匯兌虧損淨額	—	9,360
來自上市投資之股息收入	—	(25)
銀行及其他利息收入	—	(4,002)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

截至2024年9月30日止六個月，高山集團為本集團帶來零港元來自經營活動之現金流出淨額(2023年：約217,100,000港元(經重列))、零港元來自投資活動之現金流入淨額(2023年：約169,800,000港元(經重列))及零港元來自融資活動之現金流入淨額(2023年：約107,400,000港元(經重列))。

於視作出售日期，高山集團資產及負債的主要類別如下：

千港元
(未經審核)

物業、廠房及設備	4,669
投資物業	1,250,443
合營公司權益	255
按公平值計入損益之金融資產	106,157
按公平值計入其他全面收益之債務工具	100
按攤銷成本計量之債務工具	22,576
應收貸款	30,878
應收來自一間同系附屬公司款項	30,000
遞延稅項資產	352
持作出售發展物業	2,473,366
持作出售物業	1,004,126
貿易及其他應收款項	22,993
三個月以上之定期存款	31,183
現金及現金等價物	299,717
貿易及其他應付款項	(82,426)
應付稅項	(19,511)
有抵押銀行借貸	(2,066,734)
可換股票據	(167,954)
	<u>2,940,190</u>
出售資產淨值	<u>2,940,190</u>
視作出售虧損淨額：	
出售資產淨值	(2,940,190)
非控股權益	2,196,842
於失去控制高山集團時附屬公司資產淨值之累計匯兌差額	
由權益重新分類至損益	(13,534)
於失去控制高山集團時重新分類至損益之按公平值計入	
其他全面收益儲備	(9,898)
於失去控制高山集團時重新分類至損益之庫存股份	(6,468)
於失去控制高山集團時可換股票據之權益成分重新分類至損益	47,493
保留於高山集團之股本權益之公平值，根據高山於視作出售	
日期之股份價格	5,513
於視作出售日期之可換股票據之公平值變動收益	(13,574)
	<u>(733,816)</u>
視作出售附屬公司之虧損	<u>(733,816)</u>
產生自視作出售之現金流出淨額：	
出售銀行結餘及現金	<u>(299,717)</u>

5. 除稅前溢利(虧損)

	截至9月30日止六個月	
	2024年	2023年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
持續經營業務		
除稅前虧損已扣除：		
租賃負債之利息	3	7
銀行借貸之利息	44,992	48,708
應付一間聯營公司款項之利息	1,840	—
減：於合資格資產成本資本化之金額	<u>(7,695)</u>	<u>(5,406)</u>
	39,140	43,309
物業、廠房及設備之折舊	3,080	3,020
使用權資產之折舊	70	197
員工成本總額(包括董事酬金)	13,309	16,130
及已計入：		
來自上市投資之股息收入	1,128	1,118
銀行及其他利息收入	<u>5,359</u>	<u>544</u>

6. 所得稅抵免

截至9月30日止六個月
2024年 2023年
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)
(經重列)

持續經營業務

稅項抵免(開支)包括：

即期稅項：

香港	—	(7)
遞延稅項	<u>1,534</u>	<u>79</u>
	<u>1,534</u>	<u>72</u>

就兩個期間之香港利得稅乃根據估計應課稅溢利之16.5%計算。

其他司法權區產生之稅項乃按相關司法權區之現行稅率計算。

7. 股息

並無就兩個中期期間派付、宣派及建議派付任何股息。

8. 每股(虧損)盈利

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔來自持續經營業務之每股基本及攤薄盈利(虧損)乃根據以下數據計算：

	截至9月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核) (經重列)
本公司擁有人應佔本期間虧損(來自持續及已終止經營業務)	(709,482)	(70,544)
減：本公司擁有人應佔來自已終止經營業務本期間虧損	<u>733,816</u>	<u>32,760</u>
就計算來自持續經營業務每股基本及攤薄虧損而言之盈利(虧損)	<u><u>24,334</u></u>	<u><u>(37,784)</u></u>

股份數目

就計算每股基本及攤薄盈利(虧損)而言之股份加權平均數	<u><u>73,988,403</u></u>	<u><u>73,988,403</u></u>
----------------------------	--------------------------	--------------------------

來自持續及已終止經營業務

本公司擁有人應佔來自持續及已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至9月30日止六個月	
	2024年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核) (經重列)
就每股基本及攤薄虧損而言之虧損	<u><u>(709,482)</u></u>	<u><u>(70,544)</u></u>

所用分母與上文詳述用於計算每股基本及攤薄虧損之分母相同。

已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損為每股9.92港元(2023年：每股0.44港元(經重列))，乃根據已終止經營業務之本期間虧損約733,816,000港元(2023年：32,760,000港元(經重列))及上文詳述之每股基本及攤薄虧損之分母計算。

截至2024年9月30日止六個月，由於該等購股權的行使價高於該期間的股份平均市價，故每股攤薄盈利的計算並未假設本公司發行的購股權獲行使。

截至2024年9月30日止六個月，每股攤薄虧損之計算並無假設本公司發行的購股權獲行使，因為其行使會導致每股虧損減少。

9. 應收貸款

	2024年 9月30日 千港元 (未經審核)	2024年 3月31日 千港元 (經審核)
定息應收貸款	114,112	194,486
浮息應收貸款	751	1,171
	<u>114,863</u>	<u>195,657</u>
減：減值撥備	(32,359)	(24,385)
	<u><u>82,504</u></u>	<u><u>171,272</u></u>
分析為：		
流動部分	32,729	58,918
非流動部分	49,775	112,354
	<u><u>82,504</u></u>	<u><u>171,272</u></u>
有抵押	53,730	115,263
無抵押	28,774	56,009
	<u><u>82,504</u></u>	<u><u>171,272</u></u>

概無披露賬齡分析，因本公司董事認為，就貸款融資業務性質而言，賬齡分析並沒有提供額外價值。

截至2024年9月30日止六個月，應收貸款撥備7,954,000港元(截至2023年9月30日止六個月：撥備撥回1,732,000港元)已於損益確認。

10. 貿易及其他應收款項

	2024年 9月30日 千港元 (未經審核)	2024年 3月31日 千港元 (經審核)
租賃應收款項(附註i)		
0-60日	3	905
61-90日	5	—
超過90日	18	—
	<u>26</u>	<u>905</u>
預付款項	457	2,048
應收利息	213	877
持作出售發展物業之託管按金	4,501	7,109
員工貸款(附註ii)	—	9,000
保證金融資應收賬款(附註iii)	24,420	17,151
其他應收款項及按金	12,219	19,910
應收合營公司款項(附註iv)	—	1,850
	<u>41,836</u>	<u>58,850</u>

附註：

- (i) 本集團沒有給予物業投資分部的租戶任何信貸期。貿易應收款項之賬齡分析，乃根據接近收益確認日期之發票日期而釐定。
- (ii) 本集團與若干員工訂立多份貸款協議。根據貸款協議，員工貸款為無抵押、固定年利率2%，及按要求償還。
- (iii) 本集團就以個人證券作為抵押品的證券交易向若干個人提供保證金融資。證券分配有特定的保證金比率以計算保證金價值。如果保證金融資的應收賬款之未償還金額超過所存證券的合格保證金價值，則需要額外的資金或抵押品。因為本公司董事認為，鑑於保證金融資的性質，賬齡分析不會提供額外價值，因此無披露賬齡分析。
- (iv) 應收合營公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

11. 貿易及其他應付款項

	2024年 9月30日 千港元 (未經審核)	2024年 3月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項(附註i)：		
0-60日	20,891	46,062
應付保修金(附註ii)	25,992	53,851
已收租金按金及預收租金	3,540	13,251
應付利息	3,415	12,327
預提及其他應付款項	25,569	23,733
其他應付稅項	—	2,767
	<u>79,407</u>	<u>151,991</u>

附註：

- (i) 貿易應付款項之賬齡分析乃根據於報告期末之發票日期而釐定。購貨之平均信貸期為30日。
- (ii) 應付保修金乃對分包商扣起，本集團將於工程完結後十二個月內發放。

管理層討論及分析

概覽

本集團主要從事物業發展、物業投資、證券及其他投資以及貸款融資業務，其中物業發展及物業投資為本集團的核心業務。

財務業績

於本期間，本集團來自持續經營業務的營業額約為229,885,000港元，較2023年期間的約114,868,000港元(經重列)增加約115,017,000港元，主要由於物業銷售增加。本期間之毛利率約為2.6%(2023年期間：約29.7%)。本期間，本集團來自已終止經營業務的營業額為零港元(2023年期間：15,256,000港元(經重列))。

本期間，本公司擁有人(「股東」)應佔本集團綜合虧損約為709,482,000港元，而2023年期間則約為70,544,000港元。虧損淨額增加主要由於(其中包括)(i)視作出售附屬公司之虧損；(ii)撇減持作出售發展物業淨額；(iii)撇減持作出售物業；(iv)按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損淨額；及(v)分佔一間聯營公司業績所致，部分已由(i)更改可換股票據條款之收益；及(ii)視作收購一間聯營公司日期之議價收購收益所抵銷。本期間股東應佔來自持續經營業務的綜合溢利約為24,334,000港元，而2023年期間則為虧損約37,784,000港元(經重列)。本期間股東應佔來自已終止經營業務的綜合虧損約為733,816,000港元，而2023年期間為虧損約32,760,000港元(經重列)。

於本期間，來自持續及已終止經營業務之每股基本及攤薄虧損為9.59港元，而2023年期間為0.95港元。

中期股息

董事會不建議派發本期間的中期股息(2023年期間：無)。

業務回顧

本集團各業務分部回顧載於下文。

物業發展

物業發展分部包括香港住宅及商業物業。

於本期間，本業務分部確認來自持續經營業務的營業額約為219,199,000港元(2023年期間：101,460,000港元)。本集團現時主要項目回顧載於下文：

窩打老道項目—「譽林」

本集團於2023年11月放售其位於香港九龍何文田窩打老道93號的新住宅項目「譽林」。譽林位於何文田(一個著名的住宅區)，連接龐大的交通網絡，並擁有廣泛的頂尖教育網絡。該項目共有56套豪華公寓，實用面積介乎260平方呎至2,597平方呎，樓高20層，地下兩層為停車場，建築設計現代時尚，適合追求個性化住宅的人士。該物業提供康樂設施，包括一個設備齊全的健身室(The Solace)、一個兒童遊戲室(The Forest)及一個連平台多功能室(Great Room)，供住戶與家人及朋友聚會之用，同時還提供專用休息空間。

於本公佈日期，23個放售單位已出售，累計已訂約銷售額約為246,689,000港元。於本期間，其中7個單位的交易已完成(2023年期間：零)，物業銷售錄得營業額約84,828,000港元(2023年期間：零)。

漆咸道北項目

本集團透過其全資附屬公司擁有位於香港九龍漆咸道北470號、472號、474號、476號及478號的物業，項目總地盤面積約4,653平方呎。

漆咸道北項目將重建為一個住宅及商業用途的綜合發展項目。重建後的估計樓面面積約為41,747平方呎。該地盤現正進行上蓋建築工程。該項目預期將於2024年末竣工。

延文禮士道物業—「雋睿」

「雋睿」是由本集團發展及全資擁有，位於香港九龍九龍塘延文禮士道14至20號的已竣工住宅項目。該物業為兩幢8層高的住宅，包含60個住宅單位、29個車位及3個電單車車位。

於本公佈日期，54個放售單位及6個放售車位已出售，累計已訂合約銷售額約為956,442,000港元。於本期間，其中5個單位的交易已完成(2023年期間：4個單位及1個車位)，物業銷售錄得營業額約134,371,000港元(2023年期間：101,460,000港元)。

物業投資

於2024年9月30日，本集團的投資物業組合包括位於香港的住宅、商業及工業單位。

本期間，本集團來自持續經營業務的租金及樓宇管理費收入約8,730,000港元(2023年期間：約7,664,000港元(經重列))，增加約13.9%。本期間，本集團來自已終止經營業務的租金收入為零港元(2023年期間：14,049,000港元(經重列))。來自持續經營業務的租金及樓宇管理費收入增加由於本期間向高山集團收取的租金費用。自2024年4月17日起高山集團不再為本集團的附屬公司，租金費用不再於本集團的綜合財務報表對銷。

於2024年9月30日，本集團投資物業中之住宅單位、商業單位及工業單位的出租率分別為0.0%、98.7%及77.2%(2023年期間：100.0%、99.2%及95.0%)。於本期間確認來自持續經營業務的投資物業公平值變動虧損約530,000港元(2023年期間：約6,000,000港元(經重列))。本期間，該分部錄得來自持續經營業務的虧損約3,642,000港元(2023年期間：約8,415,000港元(經重列))，較2023年期間減少約4,773,000港元或約56.7%。

本集團作為委託人主要負責向香港物業業主提供樓宇管理服務。為符合物業管理發牌制度的法定規定(該規定已於2023年8月1日強制生效)，本集團相關住宅及商業物業管理公司已取得所需牌照，強化本集團提供優質物業管理服務的承諾。

證券及其他投資

本集團投資多元化的投資組合，包括上市股本證券及可換股票據，當中根據：(i)投資項目在目標持有期間於資本增值及股息派付方面的投資回報潛力；(ii)當時與本集團風險承受程度相比下的風險承擔；及(iii)現有投資組合的多元化。

於2024年9月30日，本集團的按公平值計入損益之金融資產約為288,370,000港元(2024年3月31日：約211,854,000港元)。除可換股票據外，本集團並未持有佔本集團總資產超過5%的投資。本集團本期間來自持續經營業務的證券及其他投資分部錄得虧損約30,755,000港元(2023年期間：溢利約18,643,000港元(經重列))。

於2024年9月30日，本集團的金融資產詳情如下：

投資性質	於2024年9月30日				本期間約		
	所持 股份數目	投資成本 千港元	公平值 千港元	佔本集團 總資產的 概約百分比	股息/ 利息收入 千港元	公平值 收益/ (虧損) 千港元	已變現 收益/ (虧損) 千港元
股票投資							
百福控股有限公司 (股份代號：1488)	59,036,000	41,996	47,731	1.3%	—	(11,305)	(2,694)
中國平安保險(集團)股份 有限公司(股份代號： 2318)	431,460	34,581	21,638	0.6%	1,083	7,378	1,347
其他	不適用	16,240	11,141	0.3%	45	262	20
可換股票據(附註)	不適用	209,000	207,860	5.8%	5,239	(27,167)	—
總計：		<u>301,817</u>	<u>288,370</u>	<u>8.0%</u>	<u>6,367</u>	<u>(30,832)</u>	<u>(1,327)</u>

附註：

於2024年9月30日，本公司一間全資附屬公司(「持有人」)持有高山可換股票據之尚未兌換本金總額如下：

發行日期	尚未兌換之本		兌換價 港元	年利率	到期日
	金額 港元	兌換股份數目			
2023.02.20(「2023年可換股票據」)	<u>209,000,000</u>	<u>1,161,111,111</u>	<u>0.18</u>	<u>5%</u>	<u>2028.02.19</u>

於2024年1月23日，持有人與高山訂立修訂契據（「修訂契據」），以修訂2023年可換股票據之條款，主要為(i)更改兌換價；及(ii)更改提前贖回條款，賦予高山及持有人隨時贖回全部或部分2023年可換股票據之權利。修訂契據及其項下擬進行之交易已於2024年3月27日舉行的股東特別大會上獲獨立高山股東批准。於2024年4月17日，於高山配售事項II（定義見下文章節）完成後，根據修訂契據，兌換股份總數及兌換價已分別調整為1,161,111,111股兌換股份，每股兌換股份0.18港元。

修訂契據詳情載於本公司與高山日期為2024年1月23日及2024年4月17日的聯合公佈；高山日期為2024年3月6日的通函及高山日期為2024年3月27日的公佈。

貸款融資

本集團的貸款融資業務由Planetic International Limited（「**Planetic**」，本公司的全資附屬公司），該公司為根據放債人條例（香港法例第163章）進行業務之持牌放債人。本期間，本集團錄得來自持續經營業務中貸款融資業務的利息收入約1,956,000港元（2023年期間：約5,744,000港元（經重列）），較2023年期間減少約65.9%。利息收入減少乃主要由於償還應收貸款。本期間來自貸款融資分部的虧損約為9,164,000港元（2023年期間：溢利約767,000港元（經重列）），主要由於應收貸款減值虧損。

業務之目標客戶群是有短期資金需要，並可就借貸提供足夠抵押品之個人及公司實體。本集團的客戶群主要是通過本公司董事、高級管理層、業務夥伴或客戶的業務引薦和介紹獲得。於2024年9月30日，本集團貸款組合項下共有8位借款人。貸款融資業務的資金來源由本集團內部資源提供。

於2024年9月30日，應收貸款賬面總值為114,863,000港元（2024年3月31日：195,657,000港元），其中48%（2024年3月31日：53%）以公平值24,900,000港元（2024年3月31日：30,000,000港元）之有價證券或公平值16,990,000港元（2024年3月31日：96,345,000港元）之物業作抵押。在借款人沒有違約的情況下，本集團不得出售或再抵押抵押品（如有）。此外，以個人擔保的無抵押應收貸款賬面淨值為28,774,000港元（2024年3月31日：56,009,000港元）。本集團最大借款人本身及連同其他四大借款人分別佔本集團於2024年9月30日應收貸款約42%（2024年3月31日：21%）及96%（2024年3月31日：67%）。

於本期間，本集團之定息應收貸款每年利率介乎0%（於提款日支付一次性之預付費用，相當於貸款本金金額的9%，貸款還款期為3年）至16%（2023年期間：0%至16%）及本集團之浮息應收貸款每年利率為最優惠利率減1%（2023年期間：最優惠利率減1%至最優惠利率）。本集團已制定信貸政策、指引及程序，涵蓋貸款交易之關鍵內部監控，包括盡職審查、信貸評估、妥善簽訂文件、持續監控及還款及收回。盡職審查步驟包括研究借款人背景、評估其當前業務營運及財務狀況、市場聲譽及信譽，以及進行財務分析及可回收性分析。為盡量降低信貸或投資風險，本集團一般會要求客戶提供擔保，包括預期實現價值超過貸款或投資金額的抵押品、遠期支票及／或個人擔保及公司擔保。

本集團一般提供短期貸款。就本期間的新增及重續貸款而言，還款期在1年以內的貸款為40%，而超過1年但在3年以內則為60%。還款期及條件的釐定因素包括借款人的流動資金需求、本集團的資金及現金流管理策略以及現行市場條款及利率等。

於提取貸款後，貸款協議將與貸款文件一起妥善存檔。本集團與借款人保持定期聯繫，並根據業務發展、財務狀況、還款能力（包括近期的償付記錄以及針對借款人的任何訴訟及破產令）進行定期審查，以評估貸款的回收情況。本集團將對相關客戶採取一切必要的法律行動，以跟進未償還貸款之結付。

本集團根據預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）模式就根據香港財務報告準則第9號進行減值評估的應收貸款進行減值評估。預期信貸虧損的金額於各報告日期更新，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。特別是，在評估信貸風險是否大幅上升時，本集團會考慮以下資料：

- 應收貸款的外部（如有）或內部信貸評級實際或預期大幅轉差；
- 信貸風險的外部市場指標大幅轉差，例如信貸息差大幅擴大、借款人信貸違約掉期價格大幅上升；
- 預期業務、財務或經濟環境的現有或預測不利變動將導致借款人履行債務責任的能力大幅下降；
- 借款人的經營業績實際或預期大幅轉差；

- 借款人的監管、經濟或技術環境實際或預期出現重大不利變動，導致借款人履行債務責任的能力大幅下降。

於2024年9月30日，在損益中確認來自持續經營業務之貸款融資業務減值虧損約為7,954,000港元(2023年期間：減值虧損撥回約1,684,000港元(經重列))。

流動資金及財務資源

本集團透過內部產生的現金流及銀行借貸為其營運提供資金。於2024年9月30日，本集團之銀行借貸總額約為1,447,835,000港元(2024年3月31日：約3,671,861,000港元)。於本期間，本集團的資產負債比率(即銀行借貸總額佔權益總額之百分比)約為0.8(2024年3月31日：約0.8)。

於2024年9月30日，本集團之流動資產淨值約為647,209,000港元(2024年3月31日：約3,546,059,000港元)。流動比率約為1.4(2024年3月31日：約2.3)。於2024年9月30日，現金及現金等價物約為25,132,000港元(2024年3月31日：約307,435,000港元)，較2024年3月31日減少約91.8%或約282,303,000港元，主要由於償還銀行借貸及高山集團的財務資料並未於本集團綜合財務報表內綜合入賬。

本集團有抵押銀行借貸之到期情況載列如下：

	2024年 9月30日 千港元 (未經審核)	2024年 3月31日 千港元 (經審核)
應償還之賬面值如下(根據載列於貸款協議之指定償還日期)：		
— 在不超過一年的時間內	1,100,923	2,323,047
— 在超過一年但不超過兩年的時間內	192,673	1,115,397
— 在超過兩年但不超過五年的時間內	51,446	100,408
— 在五年以上的時間內	<u>102,793</u>	<u>133,009</u>
	1,447,835	3,671,861
減：顯示於流動負債之一年內到期金額	<u>(1,100,923)</u>	<u>(2,323,047)</u>
顯示於非流動負債之一年後到期金額	<u>346,912</u>	<u>1,348,814</u>

於2024年9月30日，本集團有抵押銀行借貸之年利率介乎香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1%至1.825%及倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)加1%(2024年3月31日：香港銀行同業拆息加1%至1.825%、有擔保隔夜融資利率(「有擔保隔夜融資利率」)加0.8%至1.05%及倫敦銀行同業拆息加0.8%至1%)計算，實際年利率介乎4.375%至6.29%(2024年3月31日：4.375%至6.785%)。

資產抵押

於2024年9月30日，本集團的銀行貸款總額約1,447,835,000港元(2024年3月31日：約3,671,861,000港元)乃以本集團賬面淨值約為2,742,096,000港元(2024年3月31日：約7,158,325,000港元)之出租物業、投資物業、持作出售發展物業、持作出售物業以及香港及海外之上市股本證券作為抵押。此外，一間銀行就一個香港物業發展項目授予的一筆信貸融資乃由本集團之附屬公司所持有之公平值為758,000港元之7,500,000股高山股份(2024年3月31日：公平值為1,643,000港元之7,500,000股高山股份)作抵押。

財務政策

於本期間，本集團分散其資金來源，包括內部產生之現金流及計息銀行借貸，為業務營運提供資金。本集團定期審閱其主要資金狀況，確保擁有充足財務資源以履行其財務責任。

外匯波動之風險

所有銀行借貸以港元計值。本集團之營業額及付款(大部分以港元計值)符合本集團營運開支之貨幣需求。因此本集團於回顧期間內並無進行任何對沖活動。本集團管理層認為，於本集團的一般及日常業務過程中，並無重大外匯風險。

或然負債

於2024年9月30日，本集團並無任何重大或然負債(2024年3月31日：無)。

資本開支

於本期間，本集團已投資零港元(2023年期間：約27,000港元)於購買物業、廠房及設備，且於兩個期間並無增置投資物業。

資本承擔

於2024年9月30日，本集團已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔為零港元(2024年3月31日：4,418,000港元)。

自2024年3月31日起的變動

非常重大出售事項 — 視作出售於高山之權益

於2024年4月17日完成以配售價每股配售股份0.18港元向不少於六名承配人(彼等及彼等之實益擁有人均為獨立第三方)配售最多235,000,000股新高山股份(「高山配售事項II」)後,本集團合計持有27,428,937股高山股份,約佔高山已發行股本總額之8.11%。因此,高山之財務業績及財務狀況將不再於本集團綜合財務報表內綜合入賬。有關更多資料,請參閱本公司日期為2024年1月23日及2024年4月17日之公佈以及本公司日期為2024年2月29日之通函。

須予披露交易 — 認購上市證券

於2024年8月16日,本集團透過配售代理同意以代價約3,066,000港元(不包括交易成本)認購18,580,000股Pacific Legend Group Limited(一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司,其已發行股份於聯交所GEM上市(股份代號:8547))股份,即每股股份為0.165港元。認購事項已於2024年8月28日完成。有關更多資料,請參閱本公司日期為2024年8月16日之公佈。

須予披露交易 — 出售上市證券

於2024年9月10日,本集團在公開市場進行之一連串交易中出售合共17,600,000股百福控股有限公司(一間於開曼群島註冊成立之有限公司,其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號:1488))股份(佔百福控股有限公司已發行股份總數約1.11%),出售所得款項總額為14,960,000港元(未計及開支)(相當於每股股份平均價為0.85港元)。有關更多資料,請參閱本公司日期為2024年9月10日之公佈。

須予披露交易 — 出售上市證券

於2024年9月23日,本集團在公開市場出售合共302,000股中國平安保險(集團)股份有限公司(一間於中國註冊成立之股份有限公司,其H股已於聯交所主板上市(股份代號:2318))股份(佔中國平安保險(集團)股份有限公司已發行股份總數約0.0041%),出售所得款項總額約為11,355,000港元(未計及開支)(相當於每股股份平均價約為37.60港元)。有關更多資料,請參閱本公司日期為2024年9月23日之公佈。

前景

地緣政治局勢緊張、利率持續高企、股票市場回報欠佳及本地生產總值增長低於預期，累及香港經濟及物業市場。為穩定香港房地產市場，香港財政司司長於2024年2月底發表的財政預算案演辭中宣佈，即日起撤銷已實施超過十年的所有物業銷售限制，同時，香港金融管理局亦宣佈暫停按揭壓力測試及放寬若干類型物業的貸款價值比率。上述兩項措施均有利於本港居民購買新房或置換房，並鼓勵內地人才及專業人士來港工作及置業。於撤銷限制後已推出的多個新樓盤，銷售表現理想。本集團預期當息口開始放寬，市場對香港房地產行業的信心將會逐步恢復。

隨著訪港旅遊業復甦，香港零售市場預期回暖。然而，旅客消費模式改變及來自鄰近地區的競爭激烈，為香港辦公室及零售租賃業務帶來新挑戰。在租賃方面，租戶仍保持審慎態度並延遲其搬遷或擴充計劃。本集團持續優化租戶組合，以應對不斷變化的市場趨勢及不斷演變的經營環境。

展望未來，本集團將繼續集中精力於發展其現有主要業務，並在營運中實行審慎的資本管理及方法。我們將繼續密切關注市場變化，強化其業務的主要分部，同時探索其他潛在機會，以期為股東提供穩定和可觀的回報，並為本集團持份者帶來增值。

僱員

於2024年9月30日，本集團共有19名僱員(2024年3月31日：22名)。於本期間內，與持續經營業務有關之員工成本(包括董事酬金)約為13,309,000港元(2023年期間：約16,130,000港元(經重列))。本集團根據僱員之表現、經驗及現行業內慣例而釐定彼等之薪酬。本集團根據香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》之規定為本集團所有香港合資格僱員作出強積金界定供款。

企業管治

本公司企業管治常規乃依據聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)之原則及守則條文。於本期間，本公司已完全遵守企業管治守則之守則條文，惟本公佈所披露之偏離情況除外。

守則條文第C.2.1條

主席與首席行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任

官可欣女士同時擔任本公司主席及首席行政總裁。董事會認為此安排對本公司而言是恰當的，能繼續貫徹本公司的領導，有助於長遠策略的有效規劃及更穩定執行。董事會認為董事會成員不乏經驗豐富及具才幹之人士(其中半數為獨立非執行董事)，其營運及管治足以確保權力及職能平衡。本公司將繼續於適當時候檢討現行架構。

守則條文第D.2.5條

發行人應設立內部審核功能

本集團沒有設立內部審核功能。董事會認為現有風險管理及內部監控程序足以應付本集團在當前營商環境的需要，且董事會亦無得悉任何事件而使其認為本集團的風險管理及內部監控制度不足。董事會認為，本集團目前並無設立內部審核功能的急切需要，但會每年檢討是否需要設立。

董事及相關僱員進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為其董事進行證券交易之自有行為守則。經與本公司現有董事作出特定查詢後，彼等全部確認，彼等於本期間一直遵守標準守則載列的規定標準。

本公司亦已採納其條款不比標準守則寬鬆的守則，以規管被視為可能擁有關於本公司或其證券的內幕消息的本集團若干僱員進行的本公司證券交易。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本期間，本公司或其任何附屬公司均未購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

中期業績審閱

董事會審核委員會已審閱本集團本期間的未經審核簡明綜合財務資料，包括本集團採納的會計原則及常規，以及財務報告事宜。

刊發中期業績公佈及中期報告

本公佈已分別刊載於本公司網站www.easyknit.com及聯交所網站www.hkexnews.hk。載有上市規則所規定一切資料之本公司於本期間之中期報告將於適當時候寄送予股東，並分別刊載於聯交所及本公司的網站。

承董事會命
永義國際集團有限公司
主席兼首席行政總裁
官可欣

香港，2024年11月29日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事官可欣女士及雷玉珠女士；以及獨立非執行董事徐震港先生、莊冠生先生及劉澤恒先生。