

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2022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
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)	
營業額(千港元)	50,871	173,125	(70.6)%
毛利(千港元)	42,137	91,417	(53.9)%
毛利率	82.8%	52.8%	30.0%
本公司股東應佔期內(虧損)溢利(千港元)	(25,103)	998,734	不適用
每股基本／攤薄(虧損)盈利(港元)	(0.34)	12.18	不適用
		於	
	2022年 9月30日 (未經審核)	2022年 3月31日 (經審核)	變動
總資產(千港元)	8,932,509	8,919,158	0.1%
總負債(千港元)	3,997,788	3,981,641	0.4%
資產淨值(千港元)	4,934,721	4,937,517	(0.1)%
每股資產淨值(港元)	66.7	66.7	—

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2022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2021年9月30日止六個月(「2021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2022年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
營業額			
銷售物業		8,390	119,644
租金收入		25,597	33,622
來自貸款融資之利息收入		6,981	10,921
樓宇管理		9,903	8,938
		<hr/>	<hr/>
營業額總額	3	50,871	173,125
銷售物業及提供服務成本		(8,734)	(81,708)
		<hr/>	<hr/>
毛利		42,137	91,417
其他收入、收益及虧損		22,524	10,432
經銷成本		(3,527)	(15,924)
行政開支		(52,270)	(45,531)
其他開支		(2,566)	(311)
投資物業之公平值變動收益		80,392	38,378
按公平值計入損益之金融資產之 公平值變動虧損淨額		(67,158)	(46,774)
無形資產重新估值之虧損		(5,847)	—
出售時解除按公平值計入其他全面收益之債務工具		(68)	(1,683)
金融資產之減值虧損撥回(減值虧損)淨額			
—應收貸款		3,326	(3,736)
—按公平值計入其他全面收益之債務工具		(1,848)	(4,135)
—按攤銷成本計量之債務工具		—	(54)

	附註	截至9月30日止六個月	
		2022年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)
收購一間附屬公司產生之議價收購收益		—	1,676,151
重新計量一間聯營公司權益之虧損		—	(656,380)
分佔一間聯營公司業績		—	(1,250)
分佔一間合營公司業績		(4)	(4)
融資成本		(19,827)	(15,236)
除稅前(虧損)溢利	4	(4,736)	1,025,360
稅項	5	(3,659)	(5,088)
本期間(虧損)溢利		(8,395)	1,020,272
其他全面開支：			
<i>隨後可能重新分類至損益之項目：</i>			
分佔一間聯營公司之其他全面收益(開支)：			
分佔一間聯營公司之按公平值計入其他全面收益儲備		—	33
於視作出售一間聯營公司權益時重新分類至損益之匯兌儲備		—	(570)
於視作出售一間聯營公司權益時重新分類至損益之按公平值計入其他全面收益儲備		—	(12,707)
		—	(13,244)
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額		(53,000)	5,919
按公平值計入其他全面收益之債務工具之公平值變動		(2,497)	(12,496)
出售時解除按公平值計入其他全面收益之債務工具計入損益之按公平值計入其他全面收益之債務工具之減值虧損淨額		68	1,683
		1,848	4,135
本期間之其他全面開支		(53,581)	(14,003)
本期間之全面(開支)收入總額		(61,976)	1,006,269

	附註	截至9月30日止六個月	
		2022年	2021年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
本期間(虧損)溢利分佔：			
本公司股東		(25,103)	998,734
非控股權益		<u>16,708</u>	<u>21,538</u>
		<u>(8,395)</u>	<u>1,020,272</u>
本期間全面(開支)收入總額分佔：			
本公司股東		(65,470)	984,138
非控股權益		<u>3,494</u>	<u>22,131</u>
		<u>(61,976)</u>	<u>1,006,269</u>
每股基本及攤薄(虧損)盈利	7	<u>(0.34)港元</u>	<u>12.18港元</u>

簡明綜合財務狀況表

於2022年9月30日

	附註	2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	2022年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		200,210	203,234
使用權資產		1,172	1,082
無形資產		2,530	7,063
投資物業		2,451,707	2,423,573
合營公司權益		48	52
按公平值計入損益之金融資產		41,286	43,274
按公平值計入其他全面收益之債務工具		370	—
按攤銷成本計量之債務工具		22,576	40,936
應收貸款	8	78,186	93,949
遞延稅項資產		12,063	13,559
其他應收款項		6,000	—
按金		285	285
		<u>2,816,433</u>	<u>2,827,007</u>
流動資產			
持作出售發展物業		4,529,075	4,418,372
持作出售物業		782,647	789,228
貿易及其他應收款項	9	178,967	165,375
按公平值計入損益之金融資產		192,701	362,400
應收貸款	8	138,042	152,031
按公平值計入其他全面收益之債務工具		2,166	4,884
按攤銷成本計量之債務工具		31,438	15,436
銀行結餘及現金		261,040	184,425
		<u>6,116,076</u>	<u>6,092,151</u>

	附註	2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	2022年 3月31日 千港元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	115,102	153,104
合約負債		20,153	16,534
應付非控股股東金額		163,814	159,114
應付稅項		64,139	65,112
租賃負債		1,047	398
有抵押銀行借貸		1,444,577	1,206,455
		<u>1,808,832</u>	<u>1,600,717</u>
流動資產淨值		<u>4,307,244</u>	<u>4,491,434</u>
資產總額減流動負債		<u>7,123,677</u>	<u>7,318,441</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		21,351	23,955
有抵押銀行借貸		2,167,443	2,356,249
租賃負債		162	720
		<u>2,188,956</u>	<u>2,380,924</u>
資產總額		<u><u>4,934,721</u></u>	<u><u>4,937,517</u></u>
資本及儲備			
股本		7,399	7,399
儲備		3,396,362	4,170,307
本公司擁有人應佔權益		3,403,761	4,177,706
非控股權益		1,530,960	759,811
權益總額		<u><u>4,934,721</u></u>	<u><u>4,937,517</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至2022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16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2022年7月25日，本公司的全資附屬公司佳豪發展有限公司兌換本公司非全資附屬公司高山企業有限公司(「高山」)發行的全部可換股票據，配發合共400,786,666股每股面值0.01港元的高山普通股。於2022年4月20日及2022年9月26日，高山透過配售，向不少於六名與本集團並無關連的承配人分別發行186,280,000股及607,400,000股每股面值0.01港元的普通股。因此，本集團於高山的股權由2022年4月1日的74.76%減少至2022年9月30日的51.60%。於本中期期間，上述本公司於高山的擁有權權益之變動並無導致本公司失去高山的控制權。

2. 主要會計政策

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2022年9月30日止六個月之簡明綜合財務報表所採納之會計政策及計算方法與本集團編製截至2022年3月31日止年度之年度財務報表所遵循者相同。

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，該等準則及修訂乃於2022年4月1日或之後開始之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第3號修訂本	對概念框架之引用
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項
香港會計準則第37號修訂本	虧損性合約 — 履行合約之成本
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進

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首席行政總裁(「主要經營決策者」)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，管理層選擇以此組織本集團產品及服務之差異。

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。

回顧本期間按經營及呈報分部劃分本集團之營業額及業績之分析如下：

分部營業額及業績

截至2022年9月30日止六個月

	物業投資 千港元 (未經審核) (附註)	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	<u>35,500</u>	<u>8,390</u>	<u>—</u>	<u>6,981</u>	<u>50,871</u>
分部業績	<u>87,420</u>	<u>(10,649)</u>	<u>(66,829)</u>	<u>8,310</u>	18,252
無分配之公司收入					4,002
無分配之公司開支					(4,593)
其他開支					(2,566)
分佔一間合營公司業績					(4)
融資成本					<u>(19,827)</u>
除稅前虧損					<u>(4,736)</u>

截至2021年9月30日止六個月

	物業投資 千港元 (未經審核) (附註)	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	<u>42,560</u>	<u>119,644</u>	<u>—</u>	<u>10,921</u>	<u>173,125</u>
分部業績	<u>73,647</u>	<u>13,077</u>	<u>(63,116)</u>	<u>1,127</u>	24,735
無分配之公司收入					419
無分配之公司開支					(2,764)
其他開支					(311)
收購一間附屬公司產生之議價收購收益					1,676,151
重新計量一間聯營公司權益之虧損					(656,380)
分佔一間聯營公司業績					(1,250)
分佔一間合營公司業績					(4)
融資成本					<u>(15,236)</u>
除稅前溢利					<u>1,025,360</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之分部內。

分部溢利(虧損)代表各分部之業績，當中沒有分配一間聯營公司分佔業績及一間合營公司分佔業績、收購一間附屬公司產生之議價收購收益、重新計量一間聯營公司權益之虧損、其他開支、融資成本及無分配之公司收入及開支。以此計量向主要經營決策者呈報，作為資源分配及表現評估之參考。

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：

	2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	2022年 3月31日 千港元 (經審核)
分部資產		
物業投資	2,472,415	2,448,508
物業發展	5,563,360	5,451,292
證券及其他投資	263,972	411,691
貸款融資	228,596	252,175
	<hr/>	<hr/>
分部資產總額	8,528,343	8,563,666
一間合營公司權益	48	52
銀行結餘及現金	261,040	184,425
無分配之按公平值計入損益之金融資產	34,712	63,984
無分配之公司資產	108,366	107,031
	<hr/>	<hr/>
綜合資產	8,932,509	8,919,158
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
分部負債		
物業投資	28,017	46,567
物業發展	252,668	245,895
證券及其他投資	4,126	11,544
貸款融資	3,430	13,441
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	288,241	317,447
有抵押銀行借貸	3,612,020	3,562,704
應付稅項	64,139	65,112
無分配之公司負債	33,388	36,378
	<hr/>	<hr/>
綜合負債	3,997,788	3,981,641
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

就分部表現監控及分部間之資源分配而言：

- 除一間合營公司權益、無分配之按公平值計入損益之金融資產、銀行結餘及現金及其他資產外，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. 除稅前(虧損)溢利

截至9月30日止六個月
2022年 2021年
千港元 千港元
(未經審核) (未經審核)

除稅前(虧損)溢利已扣除：

租賃負債之利息	16	20
銀行借貸之利息	49,234	26,723
減：於合資格資產成本資本化之金額	<u>(29,423)</u>	<u>(11,507)</u>

19,827 15,236

物業、廠房及設備之折舊	3,603	2,970
使用權資產之折舊	260	316
以股份為基礎付款(附註(a))	—	581
員工成本總額款(包括董事酬金)	31,592	25,576

及已計入：

來自上市投資之股息收入	9,739	6,637
銀行及其他利息收入	2,329	2,190
政府補助(附註(b))	<u>1,135</u>	<u>—</u>

附註：

- (a) 於2021年8月30日，本公司向合資格人士授出購股權，以合共認購本公司股本中365,000股每股面值0.1港元的普通股，惟須待合資格人士接納及受限於本公司於2012年7月5日採納的購股權計劃之條款及條件。於所授出的購股權中，146,000份購股權授予亦屬本公司主要股東的本公司董事，而219,000份購股權則授予亦屬本公司主要股東聯繫人士之本公司僱員。截至2021年9月30日止六個月，於授出當日即時歸屬金額為581,000港元的購股權之公平值於損益確認。於截至2022年3月31日止年度及本中期期間，概無購股權獲行使。
- (b) 截至2022年9月30日止六個月，本集團確認涉及2019冠狀病毒病相關津貼之政府補助約1,135,000港元（2021年：無），乃與香港政府所提供之「保就業」計劃有關。

5. 稅項

	截至9月30日止六個月	
	2022年	2021年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
稅項開支包含：		
即期稅項：		
香港	532	4,094
中華人民共和國(「中國」)	1,607	811
其他司法權區	129	332
	<u>2,268</u>	<u>5,237</u>
過往年度(超額)撥備不足：		
香港	(79)	(6)
中國	—	107
其他司法權區	(27)	58
	<u>(106)</u>	<u>159</u>
	<u>2,162</u>	<u>5,396</u>
遞延稅項	<u>1,497</u>	<u>(308)</u>
	<u>3,659</u>	<u>5,088</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。

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，於中國的附屬公司的稅率為25%。

其他司法權區產生的稅項乃按相關司法權區的現行稅率計算。

6. 股息

並無就兩個中期期間派付、宣派及建議任何股息。

7. 每股基本及攤薄(虧損)盈利

本公司股東應佔之每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據以下資料計算：

	截至9月30日止六個月	
	2022年	2021年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
就計算每股基本及攤薄(虧損)盈利而言之 (虧損)盈利(本公司股東應佔本期間(虧損)溢利)	<u>(25,103)</u>	<u>998,734</u>
就計算每股基本及攤薄(虧損)盈利而言之 股份加權平均數	<u>73,988,403</u>	<u>82,018,157</u>

於截至2022年9月30日止六個月，計算每股攤薄虧損(截至2021年9月30日止六個月：每股攤薄盈利)時並無假設本公司的購股權獲行使，因為尚未行使購股權的行使價高於股份的平均市價。

截至2022年9月30日止六個月的每股攤薄虧損(截至2021年9月30日止六個月：每股攤薄盈利)之計算並沒有假設兌換高山尚未兌換之可換股票據，因其行使會導致本期間每股虧損減少(截至2021年9月30日止六個月：每股盈利增加)。

8. 應收貸款

	2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	2022年 3月31日 千港元 (經審核)
定息應收貸款	309,648	342,252
浮息應收貸款	<u>2,606</u>	<u>3,080</u>
	312,254	345,332
減：減值撥備	<u>(96,026)</u>	<u>(99,352)</u>
	<u>216,228</u>	<u>245,980</u>
分析為：		
流動部分	138,042	152,031
非流動部分	<u>78,186</u>	<u>93,949</u>
	<u>216,228</u>	<u>245,980</u>
有抵押	137,310	153,948
無抵押	<u>78,918</u>	<u>92,032</u>
	<u>216,228</u>	<u>245,980</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，賬齡分析並沒有額外價值。

於截至2022年9月30日止六個月，應收貸款撥備撥回3,326,000港元已於損益確認(截至2021年9月30日止六個月：應收貸款撥備3,736,000港元)。

9. 貿易及其他應收款項

	2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	2022年 3月31日 千港元 (經審核)
貿易及租賃應收款項(附註(a))：		
0–60日	1,999	6,280
61–90日	371	—
超過90日	648	275
	<u>3,018</u>	<u>6,555</u>
預付款	11,267	1,020
應收利息	992	1,032
持作出售發展物業之託管按金	20,161	16,541
保證金融資應收賬款	9,666	24,093
其他應收款項及按金	24,868	12,974
可退還印花稅(附註(b))	108,995	103,160
員工貸款(附註(c))	6,000	—
	<u>184,967</u>	<u>165,375</u>
分析為：		
流動部分	178,967	165,375
非流動部分	6,000	—
	<u>184,967</u>	<u>165,375</u>

附註：

- (a) 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。
- (b) 根據香港印花稅條例之條文，當物業重建項目開始時，本集團將申請退回已支付的印花稅。於2022年9月30日，由於預計於報告期末起計十二個月內方會收到印花稅退款，故該金額計入本集團簡明綜合財務狀況表之流動資產內。
- (c) 於截至2022年9月30日止六個月，本集團與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%，並須於兩年內償還。

10. 貿易及其他應付款項

	2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	2022年 3月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))：		
0-60日	26,871	20,567
超過90日	—	88
	26,871	20,655
應付保修金(附註(b))	27,947	27,078
已收租金按金及預收租金	17,929	23,880
應付利息	10,412	6,479
已收保證金額(附註(c))	—	10,000
預提及其他應付款項	25,928	58,818
其他應付稅項	6,015	6,194
	115,102	153,104

附註：

- (a) 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。
- (b) 應付保修金乃就建築工程對分包商扣起，將於工程完結後十二個月內發放。
- (c) 該金額代表貸款融資業務之一位借款人就獲授貸款而交出作為抵押品之款項。於截至2022年9月30日止六個月，由於有抵押貸款已悉數償還，該金額已退回予借款人。

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，本集團之營業額約為50,871,000港元，較2021年期間的約173,125,000港元減少約122,254,000港元或約70.6%。

本公司股東應佔本期間虧損約為25,103,000港元(2021年期間：溢利約998,734,000港元)。本期間之毛利率約為82.8%，2021年期間則約為52.8%，增加約30.0%。

於本期間，每股基本及攤薄虧損為0.34港元，去年同期則為每股盈利12.18港元。

中期股息

董事會不建議派發本期間的中期股息(2021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

於本期間，本業務分部確認的營業額約為8,390,000港元(2021年期間：119,644,000港元)。本集團現時主要項目回顧載於下文：

窩打老道項目

本集團透過其全資附屬公司擁有位於香港九龍窩打老道93、93A、95及95A號，地盤總面積約9,800平方呎(「窩打老道地盤」)。

窩打老道地盤將重建為具有會所設施及停車場的豪華住宅，估計總建築面積約為48,965平方呎。此項目提供合共56個單位，涵蓋套房、四房單位及單色單位等不同單位佈局。預計此項目將於2023年第一季度推售。

漆咸道北項目

本公司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(「漆咸道北大廈」)。

漆咸道北大廈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41,827平方呎。該地盤現正進行地基工程。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號的已完成住宅項目。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。其總銷售面積約為40,742平方呎。本集團已於2020年5月開始第一階段出售「雋睿」。

於本公佈日期，33個放售單位及2個放售車位已出售，累計已訂合約銷售額約為532,285,000港元。於本期間，其中1個單位的交易已完成(2021年期間：5個單位及2個車位)，物業銷售錄得營業額約8,390,000港元(2021年期間：119,644,000港元)。

物業投資

於2022年9月30日，本集團的投資物業組合包括主要位於香港、新加坡及中華人民共和國（「中國」）的住宅、商業及工業單位。

於本期間，本集團錄得租金及管理費收入總額約35,500,000港元（2021年期間：約42,560,000港元），較2021年期間減少約16.6%。租金及管理費收入減少主要由於若干持作發展物業被拆卸以作重新開發以及市場租金下降所致。

於2022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100%、99.2%及90.7%（2021年期間：100%、99.2%及99.4%）。本集團於本期間確認投資物業公平值變動收益約80,392,000港元（2021年期間：約38,378,000港元）。於本期間該分部錄得收益約87,420,000港元（2021年期間：約73,647,000港元），較2021年期間增加約13,773,000港元。

證券及其他投資

本集團投資多元化的投資組合，包括上市及非上市股本證券、股票掛鈎票據、債券及其他投資產品，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2022年9月30日，本集團的按公平值計入損益之金融資產約為233,987,000港元（2022年3月31日：約405,674,000港元）。本集團並未持有佔本集團總資產超過5%的投資。本集團本期間的證券投資分部錄得虧損約66,829,000港元（2021年期間：虧損約63,116,000港元）。

於2022年9月30日，本集團的金融資產詳情如下：

投資性質	於2022年9月30日				本期間		
	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)	95,830,000	85,991	62,423	0.7%	—	(16,798)	—
中國平安保險(集團)股份有限公司 (股份代號：2318)	858,460	66,143	33,652	0.4%	1,389	(14,715)	—
其他	不適用	105,463	76,068	0.8%	8,350	(12,142)	(23,723)
投資有限合夥企業		19,515	27,132	0.3%	—	(128)	—
其他	不適用	27,442	34,712	0.4%	—	348	—
總計：		<u>304,554</u>	<u>233,987</u>	<u>2.6%</u>	<u>9,739</u>	<u>(43,435)</u>	<u>(23,723)</u>

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)及城中國際有限公司(「城中」，高山企業有限公司(「高山」，股份代號：616)之全資附屬公司，本公司非全資附屬公司)經營，兩者均為根據放債人條例(香港法例第163章)進行業務之持牌放債人。本期間，本集團錄得來自貸款融資業務的利息收入約6,981,000港元(2021年期間：約10,921,000港元)，佔本集團總收益約13.7%。利息收入減少乃主要由於若干借款人償還其借款的本金。本期間來自貸款融資業務的溢利約為8,310,000港元(2021年期間：約1,127,000港元)。

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2022年9月30日，應收貸款賬面總值為312,254,000港元(2022年3月31日：345,332,000港元)，其中40%(2022年3月31日：45%)以公平值27,060,000港元(2022年3月31日：36,900,000港元)之有價證券或公平值294,985,000港元(2022年3月31日：251,707,000港元)之物業或零保證金(2022年3月31日：10,000,000港元)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總值為77,651,000港元(2022年3月31日：60,158,000港元)。本集團最大借款人本身及連同本集團其他四大借款人分別佔本集團於2022年9月30日應收貸款約15%(2022年3月31日：20%)及48%(2022年3月31日：56%)。

於本期間，本集團之定息應收貸款每年利率介乎2.5%至16%(2021年期間：2.3%至16%)及本集團之浮息應收貸款每年利率介乎最優惠利率減1%至最優惠利率(2021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83%，而超過1年但在2年以內則為17%。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2022年9月30日，在損益中確認的貸款融資業務減值虧損撥備撥回約為3,326,000港元(2021年期間：減值虧損約3,736,000港元)。

以下為本集團於本期間的貸款融資業務須予披露交易：

向瑞昌提供財務資助

於2021年9月13日，Planetec(作為貸款人)與瑞昌控股有限公司(「**瑞昌**」，一間於香港註冊成立的有限責任公司)(作為借款人)訂立貸款協議，據此，Planetec同意向瑞昌提供本金額為8,500,000港元之貸款，為期3個月，年利率為3%(「**瑞昌貸款I**」)。

於2021年11月12日，Planetic與瑞昌訂立另一份貸款協議，據此，Planetic同意提供本金總額為50,000,000港元之貸款予瑞昌(包括瑞昌貸款I之本金及累計利息)，為期6個月，年利率為9% (「**瑞昌貸款II**」)。瑞昌貸款II以瑞昌當時全部已發行股本之股份押記、以瑞昌擁有位於香港九龍旺角之商業物業(當時市值約為91,000,000港元)的所有業權、權利及權益之第一法定押記，以及由瑞昌全資實益擁有人的唯一董事及唯一股東的個人擔保作抵押。於2022年5月11日，訂約方訂立補充貸款協議，將瑞昌貸款II的還款日期延長至2022年12月29日，利率維持不變。

根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)，提供及延長瑞昌貸款II構成本公司之須予披露交易，詳情載於本公司日期為2021年11月12日及2022年5月11日的公佈。

上市附屬公司

本公司的主要上市附屬公司高山及其附屬公司(統稱「**高山集團**」)從事物業發展、物業投資(包括擁有及租賃投資物業)、證券及其他投資以及貸款融資業務。

投資高山股份

於2022年4月1日，本集團透過運榮投資有限公司、Landmark Profits Limited和佳豪發展有限公司(「**佳豪**」)(均為本公司之全資附屬公司)持有合共696,370,840股高山股份，佔高山當時已發行股本總額約74.76%。

(a) 於2022年4月完成的高山配售

於2022年4月20日，高山完成向不少於六名承配人(承配人及其實益擁有人均為獨立第三方)按配售價每股配售股份0.10港元配售合共186,280,000股高山股份(「**高山配售I**」)。有關更多詳情，請參閱高山日期為2022年3月30日及2022年4月20日的公佈。

緊隨完成高山配售I後，本集團於高山的持股比例由74.76%下跌至62.30%。

(b) 調整兌換價及行使高山可換股票據

於2022年4月1日，佳豪持有之可換股票據之尚未兌換本金總額為97,280,000港元，賦予佳豪可兌換合共為389,120,000股高山股份，詳情如下：

發行日期	尚未兌換之本金額	股份數目	兌換價 港元	年利率	到期日
2017年5月11日	16,000,000港元	64,000,000	0.25	4%	2024年8月28日
2017年9月26日	11,280,000港元	45,120,000	0.25	4%	2024年8月28日
2019年8月28日(「2019年可換股票據」)	<u>70,000,000港元</u>	<u>280,000,000</u>	<u>0.25</u>	<u>4%</u>	<u>2024年8月28日</u>
總計	<u>97,280,000港元</u>	<u>389,120,000</u>			

完成高山配售I後，高山已發行股份換取現金，價格低於其目前市價的95%。根據2019年可換股票據的條款及條件，2019年可換股票據的兌換價已由每股高山股份0.25港元調整至0.24港元，而悉數兌換2019年可換股票據後將予配發及發行的高山股份總數則由280,000,000股高山股份增至291,666,666股高山股份。

佳豪悉數行使於上述高山可換股票據項下的換股權，並已於2022年7月25日完成。緊接高山可換股票據兌換完成後，本集團持有合共1,097,157,506股高山股份，佔高山已發行股本總額約72.25%。

於2022年9月30日，本集團並未持有高山的任何可換股票據。

(c) 於2022年9月完成的高山配售

於2022年9月26日，高山完成向不少於六名承配人(承配人及其實益擁有人均為獨立第三方)按配售價每股配售股份0.068港元配售合共607,400,000股高山股份(「高山配售II」)。有關更多詳情，請參閱高山日期為2022年7月27日、2022年8月16日及2022年9月26日的公佈以及日期為2022年8月23日的通函。

緊隨完成高山配售II後，本集團於高山的持股比例由72.25%下跌至51.60%。高山乃為本公司的附屬公司。

高山集團於本期間的業績

高山集團於本期間的財務業績概要如下：

	截至9月30日止六個月		變動
	2022年 (未經審核)	2021年 (未經審核)	
營業額			
物業投資(千港元)	24,487	31,268	(21.7)%
貸款融資(千港元)	1,899	5,168	(63.3)%
總營業額(千港元)	26,386	36,436	(27.6)%
毛利(千港元)	24,949	34,913	(28.5)%
高山股東應佔溢利(千港元)	63,412	81,785	(22.5)%
每股盈利(港仙)			
— 基本	5.02	8.78	(42.8)%
— 攤薄	4.47	6.66	(32.9)%

於2022年9月30日及本公佈日期，高山集團持有的發展土地組合如下：

位置	擬定用途	概約地盤面積 (平方呎)	預計竣工年份
香港九龍青山道646、648、648A號	工業	9,206	2025年
香港九龍瓊林街121號	工業	5,483	2023年
香港銅鑼灣勿地臣街11號、13號及15號	商業	2,857	2023年
香港堅尼地城爹核士街1B至1E號以及 吉席街93號及95號	住宅	7,122	2025年

於2022年9月30日，高山集團的投資物業組合包括位於香港、中國及新加坡的住宅、商業及工業單位。於本期間，高山集團錄得租金及管理費收入約24,487,000港元(2021年期間：約31,268,000港元)及投資物業公平值變動產生的公平值收益約69,192,000港元。

有關高山集團業務及財務業績的更詳細資料，請參閱其截至2022年9月30日止六個月之中期業績公佈。

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2022年9月30日，本集團之銀行借貸約為3,612,020,000港元(2022年3月31日：約3,562,704,000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0.73(2022年3月31日：約0.72)。

於2022年9月30日，本集團之流動資產淨值約為4,307,244,000港元(2022年3月31日：約4,491,434,000港元)。流動比率約為3.4(2022年3月31日：約3.8)。於2022年9月30日，銀行結餘及現金約為261,040,000港元(2022年3月31日：約184,425,000港元)，較2022年3月31日增加約41.5%或約76,615,000港元。

本集團有抵押銀行借貸之到期情況載列如下：

	於2022年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2022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	1,444,577	1,206,455
— 在超過一年但不超過兩年的時間內	879,875	888,846
— 在超過兩年但不超過五年的時間內	1,067,935	1,237,338
— 在五年以上的時間內	219,633	230,065
	3,612,020	3,562,704
減：顯示於流動負債之一年內到期金額	(1,444,577)	(1,206,455)
顯示於非流動負債之一年後到期金額	2,167,443	2,356,249

本集團有抵押銀行借款的年利率按香港銀行同業拆息加1.0%至香港銀行同業拆息加1.825%、倫敦銀行同業拆息加0.8%至倫敦銀行同業拆息加1.0% (2022年3月31日：香港銀行同業拆息加1.0%至香港銀行同業拆息加1.825%、倫敦銀行同業拆息加0.8%至倫敦銀行同業拆息加1.0%) 計算，實際年利率介乎3.06%至5.01% (2022年3月31日：1.24%至2.11%)。

資產抵押

於2022年9月30日，本集團的銀行貸款總額約3,612,020,000港元(2022年3月31日：約3,562,704,000港元)乃以本集團賬面淨值約為7,574,569,000港元(2022年3月31日：約7,464,811,000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、人壽保單、香港上市之股票證券、永久債券以及按公平值計入其他全面收益之債務票據作為抵押。此外，一間銀行為一個香港發展物業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24,300,000港元(2022年3月31日：37,200,000港元)之300,000,000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款，為業務營運提供資金。本集團定期審閱主要資金狀況，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

本集團之大部分收入、付款以及銀行借款均以港元、美元、新加坡元及人民幣計值。於本期間，本集團並無因匯率波動而承受重大風險，因此並無運用任何金融工具作對沖用途。董事認為承受匯率波動之風險極微。

或然負債

於2022年9月30日，本集團並無任何重大或然負債(2022年3月31日：無)。

資本開支

於本期間，本集團已投資約574,000港元(2021年期間：約986,000港元)於購買物業、廠房及設備，且並無增置投資物業(2021年期間：1,432,000港元)。

資本承擔

於2022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約為19,635,000港元(2022年3月31日：20,339,000港元)。

報告期間後之事項

高山附屬公司於中國的土地收儲

於2022年10月5日，中國浙江省湖州市吳興區織里鎮人民政府與高山的全資附屬公司(亦為本公司的非全資附屬公司)訂立收儲協議，據此(其中包括)，湖州政府將收儲，而高山的附屬公司將交出一個位於中國浙江省湖州市的工業綜合區，代價為人民幣386,982,000元(相當於約441,159,000港元)。聯交所已就訂立土地收儲協議授出豁免，使其不構成本公司與高山的交易，其詳情載於本公司與高山所聯合刊發日期為2022年10月5日的公佈。

高山附屬公司出售新加坡物業

於2022年11月4日，獨立第三方買方接納及行使賣方(為高山的全資附屬公司及本公司非全資附屬公司)授出的選擇權，以代價12,500,000新加坡元(相當於約68,750,000港元)收購位於新加坡的一個物業。出售根據上市規則構成本公司的須予披露交易及高山的主要交易，其詳情載於本公司與高山所聯合刊發日期為2022年11月4日的公佈及日期為2022年11月25日的高山通函。

前景

由於有關疫情的持續不確定因素、全球通脹壓力擴散及香港基準利率因應美國聯儲局大幅加息而作出調整，香港的整體住宅樓價下跌。2022年下半年已授出的按揭貸款減少，其中二手市場交易的貸款急跌超過30%。儘管如此，住宅樓價仍處於歷史高位。隨著疫情受控及新政府領導班子就職，預期房地產市場情緒將於2023年逆轉。

受利率上升及市場新單位數目上升，住宅樓價面臨更大的下行壓力。在香港政府推出促進本地消費的針對性措施下，我們看到香港整體經濟自2022年第二季度以來出現若干連續改善。自2022年6月以來，總就業率及勞動參與率亦有所回升，勞動市場的壓力可能會隨著本地經濟活動的回升而進一步緩解。隨著本地第五波疫情的消退，房屋市場的交易量於2022年第二季度因積壓需求而回升。由於本地需求有彈性，一手住宅市場預期保持穩健。對2019冠狀病毒病的持續關注無疑促使市民對香港的市場狀況產生一定程度的猶豫，但本集團對其住宅物業發展項目窩打老道地盤充滿信心，預期將於2023年第一季度推售該項目。

隨著香港疫情趨於穩定，經濟情緒正在恢復。在積極的業務前景下，零售及工業物業領域的租賃需求將有所加強，並導致租金及資本價值的溫和增長，租金在經歷2019年至2021年的急劇下降後，有望在2022年的剩餘時間內穩定下來。本集團將繼續密切監察市場變動，同時尋求物業收購機會，以加強其房地產業務。

展望將來，本集團看好其業務發展。本集團將繼續密切監察市場變動，集中精力於發展其現有主要業務，同時探索其他機會，以為其股東提供穩定有利回報及強化其所有業務分部。

僱員

於2022年9月30日，本集團共有91名員工(2021年9月30日：93名)。於本期間內，員工成本(包括董事袍金)約為31,592,000港元(2021年期間：約25,576,000港元)。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。

企業管治常規

本公司企業管治常規乃依據上市規則附錄十四所載企業管治守則(「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，既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十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」）作為本公司董事進行證券交易之行為守則。經與本公司現有董事作出特定查詢後，彼等全部確認，彼等於本期間已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

於本期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

審閱中期業績

董事會審核委員會已審閱本集團於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守則及常規以及財務報告事項。

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本公司股東，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，2022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、雷玉珠女士及謝永超先生；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。