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2026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		
	2026年	2025年	變動
	(未經審核)	(未經審核)	
營業額*(千港元)*	**283,508**	79,199	258.0%
毛利*(千港元)*	**13,176**	1,188	1,009.1%
毛利率	**4.6%**	1.5%	3.1%
本公司擁有人應佔虧損*(千港元)*	**(29,028)**	(109,293)	(73.4%)
		經重列	
每股基本虧損*(港元)*	**(0.2)**	(0.74)	(73.0%)
每股攤薄虧損*(港元)*	**(0.68)**	(0.74)	(8.1%)

	於	於	
	2026年	2026年	
	9月30日	3月31日	變動
	(未經審核)	(經審核)	
總資產*(千港元)*	**2,156,769**	2,302,894	(6.3%)
總負債*(千港元)*	**894,562**	1,011,664	(11.6%)
資產淨值*(千港元)*	**1,262,207**	1,291,230	(2.2%)
		經重列	
每股資產淨值*(港元)*	**8.5**	8.7	(2.3%)

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2026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2025年9月30日止六個月(「**2025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2026年9月30日止六個月

		截至9月30日止六個月	
		2026年	2025年
	附註	***千港元***	*千港元*
		(未經審核)	(未經審核)
營業額	*3*		
銷售物業		**263,976**	65,082
租金收入		**16,880**	11,376
來自貸款融資之利息收入		**1,789**	2,019
樓宇管理		**863**	722
		283,508	79,199
銷售物業及提供服務成本		**(270,332)**	(78,011)
毛利		**13,176**	1,188
其他收入、收益及虧損		**14,471**	446
經銷成本		**(19,652)**	(3,757)
行政開支		**(22,246)**	(21,822)
撇減持作出售物業		**(8,148)**	(34,503)
投資物業之公平值變動虧損		**(600)**	(11,500)
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收益(虧損)淨額		**21,509**	(11,865)

	附註	截至9月30日止六個月 **2026年** ***千港元*** **(未經審核)**	 2025年 *千港元* (未經審核)
金融資產之減值虧損淨額：			
–應收貸款		**(3,141)**	(1,894)
–其他應收款項		**(1,420)**	–
分佔一間聯營公司業績		**(5,836)**	(2,200)
分佔合營公司業績		**(6)**	(7)
融資成本		**(17,660)**	(23,701)
除税前虧損	*4*	**(29,553)**	(109,615)
所得税抵免	*5*	**518**	314
本期間虧損		**(29,035)**	(109,301)
其他全面收益(開支)			
隨後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務於財務報表產生之匯兑差額		**51**	387
按公平值計入其他全面收益(「**按公平值計入其他全面收益**」)之債務工具之公平值變動		**(40)**	(18)
應佔一間聯營公司之其他全面開支		**1**	(74)
本期間之其他全面收益		**12**	295
本期間之全面開支總額		**(29,023)**	(109,006)
應佔本期間虧損：			
本公司擁有人		**(29,028)**	(109,293)
非控股權益		**(7)**	(8)
		(29,035)	(109,301)

		截至9月30日止六個月	
		2026年	2025年
	附註	***千港元***	*千港元*
		(未經審核)	(未經審核)
應佔全面開支總額：			
本公司擁有人		**(29,016)**	(108,998)
非控股權益		**(7)**	(8)
		(29,023)	(109,006)
		港元	*港元*
每股虧損	*7*		(經重列)
– 基本		**(0.20)**	(0.74)
– 攤薄		**(0.68)**	(0.74)

簡明綜合財務狀況表

於2026年9月30日

	附註	**2026年9月30日** **千港元** **(未經審核)**	2026年3月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		**91,805**	92,888
使用權資產		**134**	289
無形資產		**500**	500
投資物業		**139,800**	140,400
一間聯營公司權益		**120,212**	126,047
合營公司權益		**79**	85
按公平值計入損益之金融資產		**314,921**	314,826
按公平值計入其他全面收益之債務工具		**175**	224
應收貸款	*8*	**2,800**	–
遞延稅項資產		**789**	271
按金		**205**	205
		671,420	675,735
流動資產			
持作出售物業		**1,009,900**	1,285,616
貿易及其他應收款項	*9*	**183,963**	147,130
按公平值計入損益之金融資產		**88,228**	53,648
應收貸款	*8*	**76,237**	98,377
按公平值計入其他全面收益之債務工具		**93**	79
三個月以上之定期存款		**4,300**	–
現金及現金等價物		**122,628**	42,309
		1,485,349	1,627,159

	附註	**2026年9月30日** **千港元** **(未經審核)**	2026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*	**67,290**	51,103
合約負債	*10*	**856**	8,444
應付一位非控股股東款項		**111,121**	147,665
應付稅項		**37,128**	37,128
租賃負債		**141**	305
有抵押銀行借貸		**594,869**	681,984
		811,405	926,629
流動資產淨值		**673,944**	700,530
總資產減流動負債		**1,345,364**	1,376,265
非流動負債			
有抵押銀行借貸		**83,157**	85,035
總資產		**1,262,207**	1,291,230
資本及儲備			
股本		**7,399**	7,399
儲備		**1,256,671**	1,285,687
本公司擁有人應佔權益		**1,264,070**	1,293,086
非控股權益		**(1,863)**	(1,856)
總權益		**1,262,207**	1,291,230

簡明綜合財務報表附註

截至2026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。

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。

除應用經修訂香港財務報告準則會計準則導致新增會計政策外,截至2026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2026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會計準則

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會計準則,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2026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9號及香港財務報告準則第7號修訂本	金融工具的分類及計量之修訂
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則會計準則修訂本	香港財務報告準則會計準則年度改進－第11冊

於本中期期間採用的經修訂香港財務報告準則會計準則,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。

按呈報分部劃分本集團的營業額及業績之分析如下：

分部營業額及業績

截至2026年9月30日止六個月

	物業投資	**物業發展**	**證券及其他投資**	**貸款融資**	**總額**
	千港元	***千港元***	***千港元***	***千港元***	***千港元***
	(未經審核)	**(未經審核)**	**(未經審核)**	**(未經審核)**	**(未經審核)**
	(附註)				
分部營業額					
外來銷售	**17,743**	**263,976**	**–**	**1,789**	**283,508**
分部業績	**13,196**	**(37,133)**	**25,219**	**(1,510)**	**(228)**
無分配之公司收入					**7,995**
無分配之公司開支					**(13,818)**
分佔一間聯營公司業績					**(5,836)**
分佔合營公司業績					**(6)**
融資成本					**(17,660)**
除稅前虧損					**(29,553)**

截至2025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					
外來銷售	12,098	65,082	–	2,019	79,199
分部業績	(7,222)	(60,391)	(18,061)	(1,906)	(87,580)
無分配之公司收入					9,520
無分配之公司開支					(5,647)
分佔一間聯營公司業績					(2,200)
分佔合營公司業績					(7)
融資成本					(23,701)
除税前虧損					(109,615)

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溢利或產生之虧損，當中沒有分配分佔一間聯營公司業績、分佔一間合營公司業績、融資成本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：

	2026年9月30日	2026年3月31日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
分部資產		
物業投資	**212,861**	213,684
物業發展	**1,033,643**	1,311,953
證券及其他投資	**253,363**	158,633
貸款融資	**80,516**	99,062
分部資產總額	**1,580,383**	1,783,332
一間聯營公司權益	**120,212**	126,047
合營公司權益	**79**	85
無分配之按公平值計入損益之金融資產	**314,921**	314,826
三個月以上之定期存款	**4,300**	–
現金及現金等價物	**122,628**	42,309
無分配之公司資產	**14,246**	36,295
綜合資產	**2,156,769**	2,302,894

	2026年 9月30日 *千港元* (未經審核)	2026年 3月31日 *千港元* (經審核)
分部負債		
物業投資	**36,683**	37,617
物業發展	**139,891**	166,578
證券及其他投資	**1,145**	1,459
貸款融資	**700**	704
分部負債總額	**178,419**	206,358
有抵押銀行借貸	**678,026**	767,019
應付税項	**37,128**	37,128
無分配之公司負債	**989**	1,159
綜合負債	**894,562**	1,011,664

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、現金及現金等價物、三個月以上之定期存款及無分配之公司資產外，所有資產已分配至經營及呈報分部。

- 除有抵押銀行借貸、應付税項以及無分配之公司負債外，所有負債已分配至經營及呈報分部。

4. 除稅前虧損

	截至9月30日止六個月	
	2026年	2025年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前虧損已扣除：		
銀行借貸之利息	**17,657**	23,693
租賃負債之利息	**3**	8
	17,660	23,701
物業、廠房及設備之折舊	**1,355**	1,453
使用權資產之折舊	**155**	155
員工成本總額(包括董事酬金)	**12,951**	12,121
及已計入：		
來自上市投資之股息收入	**1**	423
利息收入來自		
按攤銷成本計量之債務工具	**1,789**	2,019
按公平值計入損益之金融資產	**7,804**	1,674
銀行及其他	**327**	35

5. 所得稅抵免

	截至9月30日止六個月	
	2026年	2025年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
稅項抵免包括：		
遞延稅項	**518**	314

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。

6. 股息

並無就兩個中期期間派付、宣派及建議派付任何股息。

7. 每股虧損

本公司擁有人應佔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	
	2026年	2025年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
就計算每股基本虧損而言之虧損	**(29,028)**	(109,293)
潛在攤薄普通股的影響：		
兌換由財富鏈發行的可換股票據	**(71,686)**	–
就計算每股攤薄虧損而言之虧損	**(100,714)**	(109,293)
	股份數目	
		(經重列)
就計算每股基本及攤薄虧損而言之普通股之加權平均數	**147,976,806**	147,976,806

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。

截至2026年及2025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。

8. 應收貸款

	2026年9月30日	2026年3月31日
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(經審核)
定息應收貸款	**111,759**	127,958
減：減值撥備	**(32,722)**	(29,581)
	79,037	98,377
分析為：		
流動部分	**76,237**	98,377
非流動部分	**2,800**	–
	79,037	98,377
有抵押	**52,962**	52,308
無抵押	**26,075**	46,069
	79,037	98,377

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，賬齡分析並無帶來額外價值。

於2026年9月30日，本集團定息應收貸款的年利率範圍為2.5%至14.0%(2026年3月31日：2.5%至10.0%)。

減值評估

在授出貸款予外來者前，本集團評估潛在借款人之信貸質素及釐定授予每位借款人之信貸額。管理層定期檢討給予借款人之信貸額。管理層緊密監控應收貸款信貸質素。除信貸減值的應收貸款外，於報告期末概無逾期之應收貸款。

截至2026年9月30日止六個月內，應收貸款撥備為3,141,000港元(截至2025年9月30日止六個月：撥備為1,894,000港元)已於損益內確認。

9. 貿易及其他應收款項

	2026年 9月30日 *千港元* **(未經審核)**	2026年 3月31日 *千港元* (經審核)
租賃應收款項*(附註i)*		
0–60日	**94**	515
61–90日	**–**	50
超過90日	**50**	–
	144	565
預付款項	**2,253**	620
應收利息	**14,774**	6,124
持作出售物業之託管按金	**–**	3,424
保證金融資應收賬款*(附註ii)*	**164,116**	103,909
應收合營公司款項*(附註iii)*	**45**	34
其他應收款項及按金*(附註iv)*	**2,631**	32,454
	183,963	147,130

附註：

(i) 本集團沒有給予物業投資分部的租戶任何信貸期。租賃應收款項之賬齡分析，乃根據報告期末之發票日期而釐定。

(ii) 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。

(iii) 應收合營公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

(iv) 於2026年3月12日，本集團與財富鏈訂立不具法律約束力的諒解備忘錄(「**諒解備忘錄**」)，以收購財富鏈的一間附屬公司10%–20%的股本權益。根據諒解備忘錄的條款，已向財富鏈支付30,000,000港元的可退還按金，而諒解備忘錄已於2026年6月12日失效。有關該等交易的詳情載於本公司日期為2026年3月12日的公佈。截至2026年9月30日止六個月，該筆為數30,000,000港元的按金已獲退還。

10. 貿易及其他應付款項以及合約負債

	2026年 9月30日 *千港元* (未經審核)	2026年 3月31日 *千港元* (經審核)
貿易應付款項*(附註i)*：		
0–60日	**2**	496
應付保修金*(附註ii)*	**18,744**	18,866
已收租金按金及預收租金	**3,537**	3,747
應付利息	**414**	3,044
預提及其他應付款項	**44,593**	24,950
	67,290	51,103

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。

合約負債

本集團與客戶簽訂銷售物業買賣協議時收取客戶按金。客戶按金確認為合約負債，直至客戶取得物業控制權。於2026年9月30日，合約負債為856,000港元(2026年3月31日：8,444,000港元)。當已落成物業的控制權轉移至客戶後，合約負債預期於本集團的正常營運週期內結付。

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283,508,000港元，較2025年期間的約79,199,000港元增加約204,309,000港元，主要由於物業銷售增加。本期間之毛利率約為4.6%（2025年期間：約1.5%）。

於本期間，本公司擁有人（「**股東**」）應佔本集團綜合虧損約為29,028,000港元，而2025年期間則約為109,293,000港元。虧損淨額減少主要由於（其中包括）(i)持作出售物業之撇減減少；及(ii)投資物業及按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損減少。

於本期間，每股基本及攤薄虧損分別為0.2港元及0.68港元，而2025年期間分別為0.74港元（經重列）及0.74港元（經重列）。

中期股息

董事會不建議派發本期間的中期股息（2025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263,976,000港元(2025年期間：65,082,000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月放售位於香港九龍何文田窩打老道93號的住宅項目「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，47個放售單位及4個放售車位已出售，累計已訂約銷售額約為611,251,000港元。於本期間，其中12個放售單位及1個放售車位的交易已完成(2025年期間：3個單位及1個車位)，物業銷售錄得營業額約185,756,000港元(2025年期間：34,102,000港元)。

漆咸道北項目

截至2026年9月30日，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、472、474、476及478號名為「森里」的物業，總建築面積約為41,875平方呎。該物業為一幢29層高的學生公寓，擁有近200間房間，並透過與iRent集團(國際學生公寓營運商)合作營運。公寓提供六種特色單位，配備全套傢俱、落地玻璃窗及品牌廚房與浴室設備。於2026年9月30日，所有房間均已出租。於2026年4月30日，本公司及其附屬公司與一名獨立第三方訂立「意向書」，有關出售本公司一間持有待售物業(即漆咸道北項目–「森里」)之附屬公司的全部已發行股份(「**森里出售事項**」)。隨後，訂約方於2026年6月16日及2026年8月7日訂立延期函，以延長該交易的獨家期。於2026年8月28日(交易時段後)，本公司及其附屬公司與一名獨立第三方訂立買賣協議(「**買賣協議**」)，內容有關(其中包括)森里出售事項。買賣協議及其項下擬進行的交易已於2026年10月22日舉行的本公司股東特別大會上獲股東批准，而森里出售事項亦於2026年11月9日完成。

有關進一步詳情，請參閱下文「自2026年3月31日起的變動」項下「非常重大出售事項」一節。

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，60個放售單位及11個放售車位已出售，累計已訂合約銷售額約為968,397,000港元。於本期間，其中3個放售單位及1個車位的交易已完成(2025年期間：1個單位及零個車位)，物業銷售錄得營業額約75,720,000港元(2025年期間：30,980,000港元)。

物業投資

於2026年9月30日，本集團的投資物業組合包括位於香港的商業及工業單位。

於本期間，本集團來自持續經營業務的租金及樓宇管理費收入約17,743,000港元(2025年期間：約12,098,000港元)，增加約46.67%。租金及樓宇管理費收入增加主要由於在本期間來自漆咸道北項目的租金收入。

於2026年9月30日，本集團投資物業中之商業單位及工業單位的出租率分別為0.0%及75.6%(2025年期間：98.7%及75.6%)。「森里」的出租率於本期間維持於100%，為租金收入作出顯著貢獻，而2025年期間僅反映了約1.5個月的租金貢獻。於本期間確認投資物業公平值變動虧損約600,000港元(2025年期間：約11,500,000港元)。於本期間，該分部錄得溢利約13,196,000港元(2025年期間：虧損約7,222,000港元)，較2025年期間增加約20,418,000港元或約282.7%。

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2026年9月30日，本集團的按公平值計入損益之金融資產約為403,149,000港元(2026年3月31日：約368,474,000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。本集團本期間的證券及其他投資分部錄得溢利約25,219,000港元(2025年期間：虧損約18,061,000港元)。

於2026年9月30日，本集團的金融資產詳情如下：

	於2026年9月30日				本期間		
投資性質	所持股份數目	投資成本	公平值	佔本集團總資產的概約百分比	股息／利息收入	公平值收益／(虧損)	已變現收益／(虧損)
		千港元	*千港元*		*千港元*	*千港元*	*千港元*
股票投資							
百福控股有限公司							
(股份代號：1488)	85,228,000	57,656	83,523	3.9%	–	23,441	–
其他	不適用	23,637	5,154	0.2%	–	(34)	(1,804)
可換股票據*(附註)*	不適用	311,301	314,472	14.6%	7,804	(95)	–
總計：		392,594	403,149	18.7%	7,804	23,312	(1,804)

附註：

於2026年9月30日，由佳豪發展有限公司(「**佳豪**」，為本公司之一間間接全資附屬公司)持有的財富鏈有限公司(「**財富鏈**」，前稱高山企業有限公司)(股份代號：616)可換股票據之尚未兌換本金總額如下：

發行日期	尚未兌換之本金金額	兌換股份數目	兌換價	年利率	到期日
	港元		*港元*		
2023.02.20 (「**2023年可換股票據**」)	24,500,000	490,000,000	0.05	5%	2028.02.19
2026.01.15 (「**2025年可換股票據**」)	286,800,622	1,697,045,100	0.169	5%	2031.01.14

於2026年1月15日，財富鏈(作為發行人)向佳豪(作為票據持有人)發行本金金額286,800,622港元、年票息率5厘的可換股票據，賦予權利可於發行的第五週年前，隨時按初步兌換價每股兌換股份0.169港元(可予調整)將本金金額兌換為財富鏈的普通股(「**財富鏈股份**」)(「**2025年可換股票據**」)。進一步資料載於(i)本公司日期為2025年10月10日、2025年10月17日、2025年11月20日及2026年1月16日的公佈以及日期為2025年11月25日的通函；及(ii)財富鏈日期為2025年10月10日、2025年10月17日、2025年11月20日及2026年1月16日的公佈以及日期為2025年11月25日的通函。

就2023年可換股票據而言，於2026年1月15日完成發行2025年可換股票據，並經考慮財富鏈於2025年12月17日及2025年12月30日公佈之配售財富鏈股份的影響後，2023年可換股票據的兌換價已由每股兌換股份0.07港元調整為0.05港元(可予調整)，而兌換股份總數亦由350,000,000股增加至490,000,000股。進一步詳情請參閱財富鏈日期為2026年1月16日的公佈。

貸款融資

本集團的貸款融資業務由Planetic International Limited(「**Planetic**」，本公司的一間間接全資附屬公司)經營，該公司為根據《放債人條例》(香港法例第163章)經營業務的持牌放債人。於本期間內，本集團錄得貸款融資業務的利息收入約1,789,000港元(2025年期間：約2,019,000港元)，較2025年期間減少約11.4%。本期間貸款融資分部的虧損約為1,510,000港元(2025年期間：約1,906,000港元)，主要由於應收貸款減值的虧損。

貸款融資業務之目標客戶群通常是有短期資金需要，並能夠盡力就借貸提供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2026年9月30日，本集團貸款組合項下共有7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2026年9月30日，應收貸款賬面總值為111,759,000港元(2026年3月31日：127,958,000港元)，其中48%(2026年3月31日：42%)以公平值為29,400,000港元(2026年3月31日：20,400,000港元)之有價證券或公平值為17,580,000港元(2026年3月31日：17,580,000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質押抵押品(如有)。此外，無抵押應收貸款賬面總值為57,858,000港元(2026年3月31日：73,858,000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2026年9月30日應收貸款約38%(2026年3月31日：27%)及86%(2026年3月31日：70%)。

於本期間，本集團之定息應收貸款每年利率介乎2.5%至14%(2025年期間：2.5%至6.5%)。於2026年3月31日，本集團之浮息應收貸款每年利率為最優惠利率減1%。

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、持續監控及追收和追討。盡職審查步驟包括調查借款人背景(以確認該借款人是否與本集團現有借款人存在親屬關係)、評估其現時的業務營運及財務狀況(如收入及資產證明)、市場聲譽及信譽，以及進行財務分析及可收回性分析。於提取貸款後，本集團將與借款人保持定期聯繫，並定期審查每個借款人的還款歷史(包括近期的償付記錄，以及任何訴訟及清盤或破產查冊)和背景的變化，以便更好地了解每個借款人的情況。

為盡量降低信貸或投資風險，本集團會要求客戶提供抵押品及╱或擔保，包括預期實現價值超過貸款或投資金額的抵押品或質押及╱或個人擔保及公司擔保。本集團就借款人的信貸質素定期評估抵押品或質押及擔保的價值，並界定授予借款人的信貸額度。倘若由借款人以外的第三方提供個人擔保，本集團將核實該擔保人是否曾為本集團現有借款人提供任何擔保。本集團將於授出貸款後定期評估各借款人的貸款組合上限，方法是取得借款人的最新資料，包括但不限於：(a)借款人的最新收入狀況；(b)借款人所參與行業的任何不利變化，並與借款人進行跟進討論，以估計對借款人信貸實力可能產生的影響；(c)借款人的最新地址證明；及(d)網路及信貸資料查詢。本集團密切關注對貸款可回收性和催收有關的信用風險的持續審查，以確保採取後續行動(包括發出要求償還書及╱或採取必要的法律行動)收回逾期債務。

本集團持續採取嚴格的貸款審查程序，並透過加強貸款融資業務的整體信貸風險管控機制，對貸款抵押是否充足保持審慎態度。就催收逾期貸款而言，本集團與部分借款人商討清償方案、發出要求償還書，並其後採取法律行動或(如有需要)法庭訴訟以收回貸款。於本期間內，本集團密切監察及定期審閱其貸款組合，並評估應收貸款的貸款抵押是否足夠。

本集團一般提供短期貸款。本期間的所有新增及重續貸款還款期均在兩年以內。還款期及條件的釐定因素包括借款人的還款能力和流動資金需求、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。

本集團根據預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模式就根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則第9號「金融工具」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;及
- 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。

本集團力求充分控制其未償還的應收貸款,以盡量降低信貸風險。未償還應收貸款的減值準備乃根據各報告期末對借款人的財務背景、財務狀況及歷史償還記錄(包括逾期率及違約率)及來自公開領域的相關資料的評估而釐定。借款人在內部信用評級下被分配不同的等級以計算預期信貸虧損,同時考慮預期現金短缺的估計,而該估計取決於估計違約的可能性,以及預期因抵押品(如有)止贖而產生的現金流量的金額和時間,並須扣除取得和出售抵押品的成本。

在以往年度,管理層在考慮公開領域的相關資料後評估,該等結餘已發生信用減值。自此之後,管理層已對借款人採取多項行動(包括法律行動),以收回結餘。

於2026年9月30日,在損益中確認貸款融資業務減值虧損約為3,141,000港元(2025年期間:約1,894,000港元)。

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2026年9月30日，本集團之銀行借貸總額約為678,026,000港元(2026年3月31日：約767,019,000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比率)約為0.5(2026年3月31日：約0.6)。

於2026年9月30日，本集團之流動資產淨值約為673,944,000港元(2026年3月31日：約700,530,000港元)。流動比率約為1.8(2026年3月31日：約1.8)。於2026年9月30日，現金及現金等價物約為122,628,000港元(2026年3月31日：約42,309,000港元)，較2026年3月31日增加約189.8%或約80,319,000港元，主要由於於本期間出售持作出售物業之所得款項。

本集團有抵押銀行借貸之到期情況載列如下：

	2026年 9月30日 *千港元* (未經審核)	2026年 3月31日 *千港元* (經審核)
應償還之有抵押銀行借貸如下：		
– 在不超過一年的時間內	**594,869**	681,984
– 在超過一年但不超過兩年的時間內	**4,150**	4,238
– 在超過兩年但不超過五年的時間內	**13,566**	13,709
– 在五年以上的時間內	**65,441**	67,088
	678,026	767,019
減：顯示於流動負債之一年內到期金額	**(594,869)**	(681,984)
顯示於非流動負債之一年後到期金額	**83,157**	85,035

於本期間，本集團取得新銀行貸款達67,200,000港元(2025年期間：351,320,000港元)及已償還銀行貸款達156,193,000港元(2025年期間：329,171,000港元)。

於2026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1.0%至2.2%及有擔保隔夜融資利率(「**有擔保隔夜融資利率**」)加1.03%(2026年3月31日：香港銀行同業拆息加1.0%至2.0%及有擔保隔夜融資利率加1.03%)計算，實際年利率介乎4.0%至5.2%(2026年3月31日：3.2%至5.4%)。

資產抵押

於2026年9月30日，本集團的銀行貸款總額約678,026,000港元(2026年3月31日：約767,019,000港元)乃以本集團賬面淨值約為1,212,351,000港元(2026年3月31日：約1,521,678,000港元)之租賃物業、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公司之附屬公司所持有之公平值為2,250,000港元之22,500,000股財富鏈股份(2026年3月31日：公平值為5,535,000港元之22,500,000股財富鏈股份)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2026年9月30日，本集團並無任何重大或然負債(2026年3月31日：無)。

資本開支

於本期間，本集團投資約272,000港元(2025年期間：無)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2026年9月30日，本集團並無已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔(2026年3月31日：無)。

自2026年3月31日起的變動

股份拆細

除另有說明者外，本節所用詞彙與本公司日期為2026年7月20日及21日的公佈及日期為2026年8月5日的通函所定義者具有相同涵義。

於2026年7月21日，董事會建議將每股面值0.1港元的現有已發行及未發行股份拆細為兩(2)股每股面值0.05港元的經拆細股份。

股份拆細已於2026年8月25日舉行的本公司股東特別大會上以普通決議案的方式獲股東批准。於股份拆細生效後，本公司的法定股本已由1,000,000,000港元(分為10,000,000,000股每股面值0.1港元的股份)更改為1,000,000,000港元(分為20,000,000,000股每股面值0.05港元的股份)，其中147,976,806股股份已獲發行。

進一步詳情可參閱本公司日期為2026年7月20日及21日的公佈及日期為2026年8月5日的通函。

須予披露交易－購入上市證券

除另有說明者外，本節所用詞彙與本公司日期為2026年7月28日的公佈所定義者具有相同涵義。宇榮(本公司之一間直接全資附屬公司)於2026年7月28日在公開市場進行之一連串交易中購入合共10,326,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約0.65%)，總購入價為8,776,700港元(未計及印花稅及相關費用)(相當於每股購入股份平均購入價約0.85港元)。總購入價由本集團內部資源以現金支付。

緊接購入事項前，本集團持有73,502,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約4.66%)。緊隨購入事項後，本集團持有83,828,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約5.31%)。

進一步詳情可參閱本公司日期為2026年7月28日的公佈。

更改百慕達註冊辦事處地址

自2026年8月3日起，本公司於百慕達之註冊辦事處地址已更改為Richmond House, 12 Par-la-Ville Road, Hamilton HM 08, Bermuda。

進一步詳情可參閱本公司日期為2026年7月29日的公佈。

非常重大出售事項

除另有說明者外，本節所用詞彙與本公司日期為2026年8月28日的公佈及日期為2026年9月30日的通函所定義者具有相同涵義。

於2026年8月28日(交易時段後)，本公司及其直接全資附屬公司宇恒地產控股有限公司(「**宇恒**」)與獨立第三方Quantum Living Accommodation Limited訂立買賣協議，據此(其中包括)，宇恒(作為賣方)有條件同意出售，而Quantum Living Accommodation Limited(作為買方)有條件同意購買Success Active Limited(「**目標公司**」)之全部已發行股本，代價為528,500,000港元，惟受限於買賣協議的條款及條件。

目標公司的主要資產為一處名為「森里」的學生住宿設施的物業，位於香港九龍漆咸道北470、472、474、476及478號，總樓面面積約為3,890.297平方米。該物業為25層樓高，合共184個單位。

於2026年10月22日舉行的本公司股東特別大會上獲股東批准買賣協議及其項下擬進行的交易後，買賣協議項下的所有先決條件均已達成，而交易已於2026年11月9日完成。

於2026年11月9日完成後，目標公司不再為本公司的一間間接全資附屬公司。

進一步詳情可參閱本公司日期為2026年8月28日及2026年10月22日的公佈及日期為2026年9月30日的通函。

須予披露交易－購入上市證券

除另有說明者外，本節所用詞彙與本公司日期為2026年8月31日的公佈中所定義者具有相同涵義。宇榮(本公司之一間直接全資附屬公司)於2026年8月31日在公開市場中購入合共1,400,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約0.089%)，總購入價為1,288,000港元(未計及印花稅及相關費用)(相當於每股購入股份平均購入價約0.92港元)。總購入價由本集團內部資源以現金支付。

緊接購入事項前，本集團持有83,828,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約5.31%)。緊隨購入事項後，本集團持有85,228,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約5.40%)。

進一步詳情可參閱本公司日期為2026年8月31日的公佈。

更新主要交易－可能出售百福股份

除另有說明者外，本節所用詞彙與本公司日期為2025年7月25日及2025年9月17日的公佈及日期為2025年8月28日的通函中所定義者具有相同涵義。誠如2025年7月25日所公佈，本公司有意尋求股東批准透過其全資附屬公司按可能構成主要交易之金額於公開市場可能出售百福股份。於本公司日期為2025年7月25日的公佈日期，本公司持有70,460,000股百福股份，佔現有已發行百福股份總數約4.46%。本公司正考慮可能於一項或多項場內交易中按最低價每股百福股份0.80港元出售部份或全部該等股份，有關價格較百福股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.97港元折讓約17.5%。

有關上述可能出售事項的普通決議案已於2025年9月17日舉行的本公司股東特別大會上以投票表決方式獲正式通過為本公司一項普通決議案(「**股東批准**」)。

於2026年9月16日，股東批准已失效。於2025年9月17日(即股東批准之日)至2026年9月16日期間，本集團並未出售任何百福股份。

報告期後事項

完成非常重大出售事項

除另有說明者外，本節所用詞彙與本公司日期為2026年8月28日的公佈及日期為2026年9月30日的通函所界定者具有相同涵義。

於2026年10月22日，買賣協議及其項下擬進行的交易已於本公司股東特別大會上獲股東批准，而森里出售事項亦於2026年11月9日完成。

有關進一步詳情，請參閱上文「自2026年3月31日起的變動」項下「非常重大出售事項」一節。

須予披露交易－購入上市證券

除另有說明者外，本節所用詞彙與本公司日期為2026年10月30日的公佈中所定義者具有相同涵義。宇榮(本公司之一間直接全資附屬公司)於2026年10月30日在公開市場中購入合共2,900,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約0.184%)，總購入價為2,795,000港元(未計及印花稅及相關費用)(相當於每股購入股份平均購入價約0.9638港元)。總購入價由本集團內部資源以現金支付。

緊接購入事項前，本集團持有85,228,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約5.40%)。緊隨購入事項後，本集團持有88,128,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約5.58%)。

進一步詳情可參閱本公司日期為2026年10月30日的公佈。

前景

地緣政治局勢依然緊張，全球金融環境仍存在不確定性，加上股市回報持續受到多重因素影響而波動，凡此種種在2025年後繼續對香港的整體經濟及物業市場帶來壓力。

為了穩定香港物業市場並支持經濟復甦，香港財政司司長於2026年2月所發表《2026–27年度財政預算案》中宣佈多項支援措施，包括寬減2026/27年度首季的住宅及非住宅物業差餉、延續稅務優惠，並進一步放寬首置人士的相關稅務與按揭成數，旨在減輕市民大眾及中小企業的負擔。

預計來自中國內地的人才與專業人士將持續流入香港工作及置業，為2026年的住宅及零售市場提供額外支持。隨著2024年初撤銷物業銷售限制，加上香港金融管理局約在同一時間暫停按揭壓力測試並放寬若干物業類別的按揭成數，多個新住宅項目在2024年及2025年的銷售表現令人鼓舞，從而帶動住宅成交量回升至四年來的高位，並使物業價格在經歷數年調整後出現溫和反彈；隨着價量勢頭改善，整體物業市場正逐漸顯現復甦跡象。

本集團認同香港政府的觀點，認為香港經濟在2026年將繼續面臨外部不確定性，但同時亦將受惠於多項正面因素。政府預測2026年實質本地生產總值(GDP)增長為2.5%至3.5%，而基本及綜合消費物價通脹率預計分別約為1.7%及1.8%，顯示儘管基數相對較高，整體經濟仍保持穩步增長的軌道。本集團預期，雖然美國的貿易及關稅政策可能為減息步伐帶來不確定性，但隨著各大央行以審慎方式放寬貨幣政策以支持經濟增長，且市場利率開始自高位回落，香港物業市場的氣氛應會逐漸恢復。歐洲中央銀行亦表示，若通脹持續朝其目標水平邁進，或有理由進一步減息，此舉將有利於全球資產市場的穩定。根據國際貨幣基金組織的最新預測，2026年全球經濟預計增長約3.3%，與2025年大致持平，反映在復甦韌性仍顯脆弱的背景下，經濟仍保持增長勢頭，支持著香港的外部需求及金融服務業。

隨著入境旅遊持續復甦，加上政府與業界積極推廣會議、展覽及大型盛事，預期香港零售市場將在2026年進一步改善；儘管受疫後消費模式轉變及高基數影響，部分非必需品類別(如珠寶及奢侈品零售領域)仍將面臨壓力。市場觀察顯示，旅客消費模式的改變以及鄰近地區日益激烈的競爭，繼續為香港辦公室及零售租賃市場帶來新挑戰，租戶在租賃決策上維持審慎，並延遲部分搬遷或擴充計劃。儘管如此，隨著核心區辦公室及零售物業的空置率有所回落，加上租金水平趨於穩定，市場氣氛已略有改善。本集團相信，中國政府自2024年底起恢復向深圳戶籍居民簽發「一簽多行」個人遊簽注，並將有關安排擴展至部分深圳居住證持有人，長遠將有助於增加香港零售及中檔辦公室的租賃需求，並支持本集團穩步重新定位及優化其商業及服務式物業組合。

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。本集團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2026年9月30日，本集團共有20名僱員(2026年3月31日：22名)。於本期間內，員工成本(包括董事酬金)約為12,951,000港元(2025年期間：約12,121,000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

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(其中半數以上為獨立非執行董事)，其營運及管治足以確保權力及職能平衡。董事亦在本集團高級管理層之支持下定期舉行會議，以考慮及執行影響本集團運作之重大事宜。本公司將繼續於適當時候檢討現行架構。

守則條文第D.2.2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，鑑於本集團業務之規模、性質及複雜程度，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

本公司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，2026年11月27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、劉澤恒先生及馬文銳先生。

本中期業績公佈之中、英文版如有任何歧義，概以英文版為準。