

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的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3月31日止年度 之全年業績公佈

| 財務摘要 | 截至3月31日止年度 | | 變動 |
|----------------------------|------------------|-----------|---------|
| | 2024年 | 2023年 | |
| 持續經營業務 | | | |
| 營業額(千港元) | 227,114 | 86,762 | 161.8% |
| 毛利(千港元) | 58,076 | 58,985 | (1.5)% |
| 毛利率 | 25.6% | 68.0% | (42.4)% |
| 本公司擁有人應佔本年度(虧損)溢利 (千港元) | (254,739) | 10,905 | 不適用 |
| 已終止經營業務 | | | |
| 營業額(千港元) | — | 15,912 | (100)% |
| 本公司擁有人應佔本年度溢利(千港元) | 1,504 | 2,375 | (36.7)% |
| 持續及已終止經營業務 | | | |
| 每股基本(虧損)盈利(港元) | (3.50) | 0.18 | 不適用 |
| 每股攤薄(虧損)盈利(港元) | (4.20) | 0.18 | 不適用 |
| | | 於3月31日 | |
| | 2024年 | 2023年 | 變動 |
| 總資產(千港元) | 8,739,039 | 9,188,964 | (4.9)% |
| 總負債(千港元) | 4,136,948 | 4,196,579 | (1.4)% |
| 資產淨值(千港元) | 4,602,091 | 4,992,385 | (7.8)% |
| 每股資產淨值(港元) | 62.2 | 67.5 | (7.9)% |

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(「本集團」)截至2024年3月31日止年度(「本年度」)之經審核綜合業績連同截至2023年3月31日止年度(「上年度」)的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至2024年3月31日止年度

| | 附註 | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|------------------------|----|------------------|-----------------|
| 持續經營業務 | | | |
| 營業額 | 3 | | |
| 銷售物業 | | 169,971 | 28,647 |
| 租金收入 | | 43,101 | 43,255 |
| 來自貸款融資之利息收入 | | 13,061 | 13,224 |
| 樓宇管理 | | 981 | 1,636 |
| | | <u>227,114</u> | <u>86,762</u> |
| 銷售物業及提供服務成本 | | <u>(169,038)</u> | <u>(27,777)</u> |
| 毛利 | | 58,076 | 58,985 |
| 其他收入、收益及虧損 | | 3,021 | 32,986 |
| 經銷成本 | | (24,264) | (11,415) |
| 行政開支 | | (111,224) | (108,968) |
| 其他開支 | | (1,175) | (384) |
| (撇減)撥回持作出售發展物業淨額 | | (84,162) | 11,832 |
| 撇減持作出售物業 | | (59,766) | — |
| 投資物業之公平值變動(虧損)收益 | | (47,333) | 191,361 |
| 無形資產之重估虧損 | | — | (5,847) |
| 無形資產之減值虧損 | | — | (3,207) |
| 按公平值計入損益之金融資產之公平值變動 | | | |
| 虧損淨額 | | (1,959) | (62,879) |
| 出售時解除按公平值計入其他全面收益之債務工具 | | (2,119) | — |
| 金融資產之減值虧損撥回(確認)淨額： | | | |
| — 應收貸款 | | 2,675 | (11,783) |
| — 按公平值計入其他全面收益之債務工具 | | 1,775 | (5,378) |
| — 按攤銷成本計量之債務工具 | | 717 | 119 |
| 分佔合營公司業績 | | 137 | 109 |
| 融資成本 | 5 | <u>(126,622)</u> | <u>(67,673)</u> |
| 除稅前(虧損)溢利 | 6 | (392,223) | 17,858 |
| 所得稅(開支)抵免 | 7 | <u>(21,991)</u> | <u>7,483</u> |
| 來自持續經營業務之本年度(虧損)溢利 | | <u>(414,214)</u> | <u>25,341</u> |
| 已終止經營業務 | | | |
| 來自已終止經營業務之本年度溢利 | 8 | <u>5,655</u> | <u>4,602</u> |
| 本年度(虧損)溢利 | | <u>(408,559)</u> | <u>29,943</u> |

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|---|-------------------------|-----------------------|
| 其他全面收益(開支) | | |
| 隨後可能重新分類至損益之項目： | | |
| 換算海外業務財務報表產生之匯兌差額 | 1,078 | (36,244) |
| 按公平值計入其他全面收益之債務工具之 公平值變動 | (1,439) | (3,389) |
| 出售時解除按公平值計入其他全面收益之 債務工具 | 2,119 | — |
| 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(撥回)確認淨額 | (1,775) | 5,378 |
| | <u>(17)</u> | <u>(34,255)</u> |
| 本年度之其他全面開支 | (17) | (34,255) |
| 本年度之全面開支總額 | <u>(408,576)</u> | <u>(4,312)</u> |
| 本公司擁有人應佔本年度(虧損)溢利： | | |
| —來自持續經營業務 | (254,739) | 10,905 |
| —來自已終止經營業務 | 1,504 | 2,375 |
| | <u>(253,235)</u> | <u>13,280</u> |
| 本公司擁有人應佔本年度(虧損)溢利 | (253,235) | 13,280 |
| 非控股權益應佔本年度(虧損)溢利： | | |
| —來自持續經營業務 | (159,475) | 14,436 |
| —來自已終止經營業務 | 4,151 | 2,227 |
| | <u>(155,324)</u> | <u>16,663</u> |
| 非控股權益應佔本年度(虧損)溢利 | (155,324) | 16,663 |
| 本年度(虧損)溢利 | <u>(408,559)</u> | <u>29,943</u> |

| | 附註 | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|---------------------|----|-------------------------|-----------------------|
| 本公司擁有人應佔全面(開支)收益總額： | | | |
| —來自持續經營業務 | | (255,125) | (26) |
| —來自已終止經營業務 | | <u>1,881</u> | <u>(17,402)</u> |
| 本公司擁有人應佔全面開支總額 | | <u>(253,244)</u> | <u>(17,428)</u> |
| 非控股權益應佔全面(開支)收益總額： | | | |
| —來自持續經營業務 | | (160,184) | 29,433 |
| —來自已終止經營業務 | | <u>4,852</u> | <u>(16,317)</u> |
| 非控股權益應佔全面(開支)收益總額 | | <u>(155,332)</u> | <u>13,116</u> |
| 本年度全面開支總額 | | <u>(408,576)</u> | <u>(4,312)</u> |
| | | 港元 | 港元 |
| 每股(虧損)盈利 | | | |
| 來自持續及已終止經營業務 | | | |
| —基本 | 10 | (3.50) | 0.18 |
| —攤薄 | 10 | <u>(4.20)</u> | <u>0.18</u> |
| 來自持續經營業務 | | | |
| —基本 | 10 | (3.52) | 0.15 |
| —攤薄 | 10 | <u>(4.24)</u> | <u>0.15</u> |

綜合財務狀況表

於2024年3月31日

| | 附註 | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|-------------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 191,445 | 196,783 |
| 使用權資產 | | 168 | 689 |
| 無形資產 | | 500 | 500 |
| 投資物業 | | 2,069,773 | 2,194,541 |
| 於合營公司的權益 | | 351 | 214 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | | 6,264 | 48,930 |
| 按公平值計入其他全面收益之債務工具 | | 100 | 471 |
| 按攤銷成本計量之債務工具 | | 22,576 | 36,614 |
| 應收貸款 | | 112,354 | 30,621 |
| 遞延稅項資產 | | 1,030 | 16,862 |
| 按金 | | 285 | 285 |
| | | <u>2,404,846</u> | <u>2,526,510</u> |
| 流動資產 | | | |
| 持作出售發展物業 | | 3,021,999 | 4,770,716 |
| 持作出售物業 | | 2,646,550 | 728,950 |
| 貿易及其他應收款項 | 11 | 58,850 | 66,230 |
| 預付所得稅 | | — | 25,424 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | | 205,590 | 142,230 |
| 應收貸款 | | 58,918 | 159,272 |
| 按攤銷成本計量之債務工具 | | 1,955 | — |
| 按公平值計入其他全面收益之債務工具 | | 313 | 624 |
| 三個月以上之定期存款 | | 32,583 | — |
| 現金及現金等價物 | | 307,435 | 398,894 |
| | | <u>6,334,193</u> | <u>6,292,340</u> |
| 分類為持作出售資產 | | | |
| — 投資物業 | | — | 370,114 |
| | | <u>6,334,193</u> | <u>6,662,454</u> |

| | 附註 | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|-----------------|----|------------------|------------------|
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 12 | 151,991 | 118,920 |
| 出售分類為持作出售資產所收按金 | | — | 226,802 |
| 合約負債 | | 35,340 | 29,085 |
| 應付非控股股東金額 | | 212,531 | 211,694 |
| 應付稅項 | | 65,041 | 55,644 |
| 租賃負債 | | 184 | 408 |
| 有抵押銀行借貸 | | 2,323,047 | 1,615,464 |
| | | <u>2,788,134</u> | <u>2,258,017</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>3,546,059</u> | <u>4,404,437</u> |
| 資產總額減流動負債 | | <u>5,950,905</u> | <u>6,930,947</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延稅項負債 | | — | 24,537 |
| 有抵押銀行借貸 | | 1,348,814 | 1,913,713 |
| 租賃負債 | | — | 312 |
| | | <u>1,348,814</u> | <u>1,938,562</u> |
| | | <u>4,602,091</u> | <u>4,992,385</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 7,399 | 7,399 |
| 儲備 | | 2,399,654 | 3,444,404 |
| 本公司擁有人應佔權益 | | <u>2,407,053</u> | <u>3,451,803</u> |
| 非控股權益 | | <u>2,195,038</u> | <u>1,540,582</u> |
| | | <u>4,602,091</u> | <u>4,992,385</u> |

綜合財務報表附註

截至2024年3月31日止年度

1. 一般資料

永義國際集團有限公司(「本公司」；本公司及其附屬公司統稱為「本集團」)於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

綜合財務報表已按港元(「港元」)列值，港元亦為本公司之功能貨幣。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則，就編製綜合財務報表而言，該等經修訂準則於2023年4月1日開始的本集團年度期間強制生效：

| | |
|---|----------------------|
| 香港財務報告準則第17號(包括 香港財務報告準則第17號2020年 10月及2022年2月修訂本) | 保險合約 |
| 香港會計準則第1號修訂本及 實務公告第2號 | 會計政策之披露 |
| 香港會計準則第8號修訂本 | 會計估計之定義 |
| 香港會計準則第12號修訂本 | 與單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅項 |
| 香港會計準則第12號修訂本 | 國際稅務變革 — 支柱二規則範本 |

除採用的香港會計準則第1號修訂本及實務公告第2號對本集團會計政策的披露產生影響外，於本年度採用的其他新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現，及／或該等綜合財務報表所載披露資料構成任何重大影響。

3. 營業額

來自持續經營業務的營業額指年內來自物業投資租金收入及樓宇管理、來自貸款融資之利息收入及來自物業發展物業銷售之已收或應收款項之總額。

4. 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。

於過往年度，位於中華人民共和國（「**中國**」）境內的經營業務（包括物業投資、證券及其他投資以及貸款融資）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8。

分部營業額及業績

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：

截至2024年3月31日止年度

| | 物業投資 千港元 (附註) | 物業發展 千港元 | 證券及 其他投資 千港元 | 貸款融資 千港元 | 總額 千港元 |
|--------------------|---------------------|------------------|--------------------|---------------|------------------|
| 分部營業額 | | | | | |
| 外來銷售 | <u>44,082</u> | <u>169,971</u> | <u>—</u> | <u>13,061</u> | <u>227,114</u> |
| 業績 | | | | | |
| 分部業績 | <u>(60,725)</u> | <u>(189,578)</u> | <u>(1,992)</u> | <u>151</u> | <u>(252,144)</u> |
| 無分配之公司收入 | | | | | 7,847 |
| 無分配之公司開支 | | | | | (20,266) |
| 其他開支 | | | | | (1,175) |
| 分佔合營公司業績 | | | | | 137 |
| 融資成本 | | | | | <u>(126,622)</u> |
| 來自持續經營業務的除稅前 虧損 | | | | | <u>(392,223)</u> |

截至2023年3月31日止年度

| | 物業投資 千港元 (附註) | 物業發展 千港元 | 證券及 其他投資 千港元 | 貸款融資 千港元 | 總額 千港元 |
|--------------------|---------------------|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| 分部營業額 | | | | | |
| 外來銷售 | <u>44,891</u> | <u>28,647</u> | <u>—</u> | <u>13,224</u> | <u>86,762</u> |
| 業績 | | | | | |
| 分部業績 | <u>190,515</u> | <u>(10,552)</u> | <u>(71,940)</u> | <u>(12,302)</u> | 95,721 |
| 無分配之公司收入 | | | | | 4,034 |
| 無分配之公司開支 | | | | | (13,949) |
| 其他開支 | | | | | (384) |
| 分佔合營公司業績 | | | | | 109 |
| 融資成本 | | | | | <u>(67,673)</u> |
| 來自持續經營業務的除稅前 溢利 | | | | | <u>17,858</u> |

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

分部業績代表各分部來自持續經營業務賺取之溢利或產生之虧損，當中沒有分配分佔合營公司之業績、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(「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。

5. 融資成本

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|------------------|-----------------------|-----------------|
| 持續經營業務 | | |
| 銀行借貸之利息 | 194,621 | 144,815 |
| 租賃負債之利息 | 16 | 22 |
| | <u>194,637</u> | <u>144,837</u> |
| 減：於合資格資產成本資本化之金額 | <u>(68,015)</u> | <u>(77,164)</u> |
| | <u>126,622</u> | <u>67,673</u> |

6. 除稅前(虧損)溢利

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|-------------------|--------------|--------------|
| <u>持續經營業務</u> | | |
| 除稅前(虧損)溢利已扣除以下各項： | | |
| 董事酬金 | 15,351 | 12,667 |
| 其他員工成本，包括退休福利計劃供款 | 57,760 | 56,652 |
| 員工成本總額 | 73,111 | 69,319 |
| 核數師酬金 | | |
| — 審核服務 | 3,300 | 3,613 |
| — 非審核服務 | 86 | 51 |
| 已確認為開支之物業成本 | 163,978 | 23,390 |
| 物業、廠房及設備之折舊 | 6,740 | 6,969 |
| 使用權資產之折舊 | 521 | 393 |
| 匯兌虧損淨額 | 9,925 | — |
| 及已計入以下各項： | | |
| 來自投資之股息收入 | 3,184 | 11,641 |
| 政府補助(附註) | — | 1,256 |
| 利息收入來自 | | |
| 按攤銷成本計量之債務工具 | 2,341 | 2,973 |
| 按公平值計入其他全面收益之債務工具 | 130 | 233 |
| 銀行及其他 | 3,940 | 1,442 |
| 撇銷其他應付款項 | — | 1,732 |
| 匯兌收益淨額 | — | 2,052 |
| 出售物業、廠房及設備之收益 | 10 | — |

附註：截至2023年3月31日止年度，本集團確認涉及2019冠狀病毒病相關津貼之政府補助1,256,000港元，乃與香港政府所提供之「保就業」計劃有關。

7. 所得稅(開支)抵免

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|---------------|----------------------|-----------------------|
| <u>持續經營業務</u> | | |
| 稅項開支(抵免)包括： | | |
| 本期稅項： | | |
| 香港 | 1 | 76 |
| 中國股息預扣稅 | 8,241 | — |
| 其他司法權區 | 6 | 304 |
| | <u>8,248</u> | <u>380</u> |
| 過往年度超額撥備： | | |
| 香港 | (2,003) | (4,313) |
| 其他司法權區 | (86) | (27) |
| | <u>(2,089)</u> | <u>(4,340)</u> |
| 遞延稅項 | <u>15,832</u> | <u>(3,523)</u> |
| | <u>21,991</u> | <u>(7,483)</u> |

就兩個年度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。

8. 已終止經營業務

根據本集團與市政府於2022年10月5日簽訂的土地收儲協議，湖州市的土地及樓宇將由市政府收回。於2023年3月31日，物業投資已重新分類為分類為持作出售之資產。除物業投資業務外，管理層亦已於截至2023年3月31日止年度終止於中國之證券及其他投資以及貸款融資業務。因此，中國業務被視為已終止經營業務。

於2023年3月31日，本集團已收取人民幣199,586,000元(相當於226,802,000港元)作為已收按金且截至2024年3月31日止年度已悉數收取餘下代價結餘人民幣187,396,000元(相當於203,692,000港元)。該土地合法所有權已於2024年2月7日轉移至市政府。

來自已終止經營業務之本年度溢利載列如下。

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|--------------------|--------------|--------------|
| 營業額(附註) | | |
| 租金收入 | — | 4,602 |
| 樓宇管理 | — | 10,807 |
| 來自貸款融資之利息收入 | — | 503 |
| | — | 15,912 |
| 其他收入 | 2,518 | 1,472 |
| 其他開支、收益及虧損 | 41,616 | (256) |
| 行政開支 | (1,358) | (12,170) |
| 投資物業之公平值變動收益 | — | 8,864 |
| 金融資產之公平值變動收益(虧損)淨額 | 204 | (5,392) |
| 應收貸款減值虧損撥回 | — | 221 |
| | 42,980 | 8,651 |
| 除稅前溢利 | 42,980 | 8,651 |
| 稅項開支 | (37,325) | (4,049) |
| | 5,655 | 4,602 |
| 本年度溢利 | 5,655 | 4,602 |

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2023年3月31日止年度來自客戶合約的營業額為10,807,000港元。

2024年
千港元

2023年
千港元

來自已終止經營業務之本年度溢利已扣除(計入)以下
各項：

| | | |
|---------------|----------------|----------------|
| 員工成本，包括退休福利成本 | 288 | 1,942 |
| 核數師酬金 | 54 | 255 |
| 物業、廠房及設備折舊 | — | 52 |
| 出售投資物業之收益 | (66,611) | — |
| 撇銷物業、廠房及設備之虧損 | 39 | — |
| 匯兌收益淨額 | — | (256) |
| 銀行及其他利息收入 | <u>(2,518)</u> | <u>(1,421)</u> |

於年內，中國的業務經營為本集團帶來約43,100,000港元來自經營活動之現金流出淨額(2023年：38,200,000港元)及約174,100,000港元來自投資活動之現金流入淨額(2023年：253,000,000港元)。

9. 股息

於截至2024年及2023年3月31日止年度概無派付或建議派付任何股息，自報告期末起亦無建議派付任何股息。

10. 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(虧損)盈利乃根據以下數據計算：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 本公司擁有人應佔本年度(虧損)溢利(來自持續及已終 止經營業務) | (253,235) | 13,280 |
| 減：本公司擁有人應佔來自己終止經營業務本年度 溢利 | <u>(1,504)</u> | <u>(2,375)</u> |
| 就計算來自持續經營業務每股基本(虧損)盈利而言之 (虧損)盈利 | <u>(254,739)</u> | <u>10,905</u> |
| 潛在攤薄普通股的影響： 兌換由高山發行的可換股票據 | <u>(52,170)</u> | <u>—</u> |
| 就計算來自持續經營業務每股攤薄(虧損)盈利而言之 (虧損)盈利 | <u>(306,909)</u> | <u>10,905</u> |
| | <i>股份數目</i> | |
| | 2024年 | 2023年 |
| 就計算每股基本及攤薄盈利而言之普通股減庫存股份 之加權平均數 | <u>72,414,449</u> | <u>73,988,403</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)盈利乃根據以下數據計算：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|------------------------|-------------------------|----------------------|
| 就計算每股基本(虧損)盈利而言之(虧損)盈利 | (253,235) | 13,280 |
| 潛在攤薄普通股的影響： | | |
| 兌換由高山發行的可換股票據 | <u>(50,714)</u> | <u>—</u> |
| 就計算每股攤薄(虧損)盈利而言之(虧損)盈利 | <u>(303,949)</u> | <u>13,280</u> |

所用分母與上文詳述用於計算每股基本及攤薄盈利之分母相同。

已終止經營業務之每股基本盈利為每股0.02港元(2023年：每股0.03港元)，乃根據本公司擁有人應佔來自已終止經營業務本年度溢利1,504,000港元(2023年：2,375,000港元)計算。已終止經營業務之每股攤薄盈利為每股0.04港元，乃根據本公司擁有人應佔來自已終止經營業務本年度溢利2,960,000港元計算。上文詳述之分母用於計算已終止經營業務之每股基本及攤薄盈利。

截至2023年3月31日止年度，由於購股權的行使價高於該年度的股份平均市價，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。其亦無假設兌換由高山發行的可換股票據，因為其兌換會導致每股盈利增加。

截至2024年3月31日止年度，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。

11. 貿易及其他應收款項

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|-----------------|---------------|---------------|
| 租賃應收款項 | 905 | 1,015 |
| 預付款項 | 2,048 | 26,996 |
| 應收利息 | 877 | 774 |
| 持作出售物業之託管按金 | 7,109 | 4,456 |
| 員工貸款(附註i) | 9,000 | 9,000 |
| 保證金融資應收賬款(附註ii) | 17,151 | 8,725 |
| 應收合營公司款項(附註iii) | 1,850 | 1,921 |
| 其他應收款項及按金 | 19,910 | 13,343 |
| | <u>58,850</u> | <u>66,230</u> |

附註：

- (i) 於截至2023年3月31日止年度，本集團與若干員工訂立數份貸款協議。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。
- (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。

本集團沒有給予物業投資分部的租戶任何信貸期。租賃應收款項於報告期末根據發票日期之賬齡分析如下：

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 0-60日 | 905 | 761 |
| 61-90日 | — | 109 |
| 91-120日 | — | 145 |
| | <u>905</u> | <u>1,015</u> |

由於本公司董事認為金額並不重大，故並無就貿易及其他應收款項確認信貸虧損作出撥備。

12. 貿易及其他應付款項以及合約負債

貿易及其他應付款項

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| 貿易應付款項 | 46,062 | 29,622 |
| 應付保修金(附註) | 53,851 | 39,149 |
| 已收租金按金及預收租金 | 13,251 | 11,648 |
| 應付利息 | 12,327 | 7,195 |
| 其他應付稅項 | 2,767 | 9,832 |
| 應計費用及其他應付款項 | <u>23,733</u> | <u>21,474</u> |
| | <u>151,991</u> | <u>118,920</u> |

附註：應付保修金乃就建築工程對分包商扣起，本集團將於工程完結後十二個月內發放。

於報告期末按發票日期釐定之貿易應付款項賬齡分析如下。購貨之平均信貸期為30日。

| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
|-------|---------------|---------------|
| 0-60日 | <u>46,062</u> | <u>29,622</u> |

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2024年3月31日，合約負債為35,340,000港元(2023年：29,085,000港元及於2022年4月1日：16,534,000港元)。上年度結轉合約負債已於本年度悉數確認為營業額。合約負債預期於已落成物業的控制權轉移至客戶後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。

高山企業有限公司(「高山」，連同其附屬公司統稱「高山集團」)(股份代號：616)的財務業績及狀況已於本集團本年度之綜合財務報表內綜合入賬。

完成高山配售事項II後(定義及有關詳情披露於本公佈「非常重大出售事項—視作出售於高山之權益」一節)，自2024年4月17日起，高山之財務業績及財務狀況已不再於本集團綜合財務報表內綜合入賬。

財務業績

本年度，本集團來自持續經營業務的營業額約為227,114,000港元，而上年度約為86,762,000港元，增加約140,352,000港元或約161.8%。本年度的毛利率約為25.6%(2023年：約68.0%)。本年度，本集團來自已終止經營業務的營業額為零港元，而上年度約為15,912,000港元，減少約15,912,000港元或100%。

本年度，本公司股東(「股東」)應佔本集團綜合虧損約為253,235,000港元，而上年度溢利為13,280,000港元。本年度，來自持續經營業務的綜合虧損約為414,214,000港元，而上年度溢利約為25,341,000港元。該虧損主要由於(其中包括)(i)撇減持作出售物業；(ii)撇減持作出售發展物業；(iii)投資物業公平值變動虧損；及(iv)融資成本增加。來自已終止經營業務的綜合溢利約為5,655,000港元，而上年度溢利約為4,602,000港元。

於本年度，來自持續及已終止經營業務的每股基本虧損及每股攤薄虧損分別為3.50港元及4.20港元，上年度則每股盈利分別為0.18港元及0.18港元。

於本年度，來自持續經營業務的每股基本虧損及每股攤薄虧損分別為3.52港元及4.24港元，上年度則每股盈利分別為0.15港元及0.15港元。

末期股息

董事會不建議派付本年度末期股息(2023年：無)。

業務回顧

本集團各業務分部回顧載於下文。

物業發展

於本年度，本業務分部確認來自持續經營業務的營業額約為169,971,000港元(2023年：28,647,000港元)。本集團現有主要項目的回顧載於下文：

延文禮士道物業—「雋睿」

「雋睿」是由本集團開發及全資擁有，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，49個放售單位及3個放售車位已出售，累計已訂約銷售額約為862,981,000港元。於本年度，其中5個單位及1個車位的交易已完成(2023年：2個單位)，物業銷售錄得營業額約118,460,000港元(2023年：28,647,000港元)。

窩打老道物業—「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，17個放售單位已出售，累計已訂約銷售額約為208,303,000港元。於本年度，其中5個單位的交易已完成(2023年：零)，物業銷售錄得營業額約51,511,000港元(2023年：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號的地盤，總地盤面積約為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預計約為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。

物業投資

於2024年3月31日，本集團的投資物業組合包括位於香港及新加坡的住宅、商業及工業單位。

於本年度，本集團來自持續經營業務的租金收入約為43,101,000港元(2023年：約43,255,000港元)，減少約0.4%。於本年度，本集團來自已終止經營業務的租金收入為零港元(2023年：約4,602,000港元)。於本年度，本集團來自持續經營業務的樓宇管理費收入約為981,000港元(2023年：約1,636,000港元)。來自持續經營業務的樓宇管理費收入減少主要歸因於分包若干樓宇管理服務。

於2024年3月31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100.0%、99.2%及95.0%(2023年：100.0%、99.2%及90.6%)。於本年度確認投資物業公平值變動虧損約47,333,000港元(2023年：收益約191,361,000港元)。於本年度該分部錄得虧損約60,725,000港元(2023年：收益約190,515,000港元)，較上年度減少約251,240,000港元。

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項下的法定規定(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。

高山附屬公司出售新加坡物業

於2023年4月14日，買方(獨立第三方)接納及行使Grow Well Profits Limited(「**Grow Well**」，為高山的全資附屬公司及作為賣方)授出的選擇權，以售價13,009,000新加坡元(相當於約75,323,000港元)收購位於新加坡的一間住宅公寓。根據聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)，出售事項構成本公司的主要交易及高山的非常重大出售事項。出售事項乃由股東根據上市規則第14.44條及高山股東於2023年5月31日舉行之股東特別大會上批准。該交易詳情載於本公司與高山發佈的日期為2023年4月14日的聯合公佈及日期為2023年5月8日的聯合通函，以及高山發佈的日期為2023年5月31日的公佈。

出售事項已於2023年7月7日完成。已確認出售事項收益約1,366,000新加坡元(相當於約7,900,000港元)。

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(「**湖州政府**」，其本身及其最終實益擁有人均為獨立第三方)與高山的全資附屬公司訂立土地收儲協議，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(「**湖州物業**」)，補償金額為人民幣386,982,000元(相當於約439,752,000港元)(「**補償金額**」)。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。

於本年度，於中國之物業投資之財務業績分類為已終止經營業務(2023年：相同)。於2024年2月，本集團已悉數收到補償金額，而湖州政府已收儲湖州物業，因此，湖州物業不再於本集團於2024年3月31日之財務報表中入賬。

有關進一步詳情，請參閱本公司與高山聯合發佈的日期為2022年10月5日的公佈。

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2024年3月31日，本集團的按公平值計入損益之金融資產約為211,854,000港元(2023年：約191,160,000港元)。本集團並未持有佔本集團總資產超過5%的投資。本集團本年度來自持續經營業務的證券投資分部錄得虧損約1,992,000港元(2023年：虧損約71,940,000港元)。

於2024年3月31日，本集團的金融資產詳情如下：

| 投資性質 | 於2024年3月31日 | | | | 本年度 | | |
|---------------------------------|-------------|----------------|----------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|------------------|
| | 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 虧損 千港元 |
| 股票投資 | | | | | | | |
| 百福控股有限公司(股份代號：1488) | 109,762,000 | 101,886 | 109,762 | 1.3% | — | 18,772 | — |
| 中國平安保險(集團)股份有限公司 (股份代號：2318) | 733,460 | 55,510 | 24,241 | 0.3% | 1,784 | (13,202) | — |
| 其他 | 不適用 | 29,432 | 14,158 | 0.1% | 27 | (6,333) | — |
| 投資有限合夥企業 | 不適用 | 34,555 | 42,732 | 0.5% | 1,317 | (705) | — |
| 其他 | 不適用 | 20,961 | 20,961 | 0.2% | 56 | (491) | — |
| 總計： | | <u>242,344</u> | <u>211,854</u> | <u>2.4%</u> | <u>3,184</u> | <u>(1,959)</u> | <u>—</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」，高山之全資附屬公司)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。

本年度，本集團錄得來自持續經營業務的貸款融資業務的利息收入約13,061,000港元(2023年：約13,224,000港元)，而來自已終止經營業務的貸款融資利息收入為零港元(2023年：約503,000港元)。利息收入減少乃主要由於本年度借款的應收貸款結餘減少。本年度來自持續經營業務的貸款融資業務的溢利約為151,000港元(2023年：虧損約12,302,000港元)。

業務之目標客戶群一般是有短期資金需要，並可就借貸盡力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。貸款融資業務的資金來源由本集團內部資源提供。

於2024年3月31日，應收貸款賬面總值為195,657,000港元(2023年：300,807,000港元)，其中53%(2023年：39%)以公平值30,000,000港元(2023年：35,670,000港元)之有價證券或公平值96,345,000港元(2023年：98,245,000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總值為零港元(2023年：57,309,000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2024年3月31日應收貸款約21%及67%(2023年：26%及52%)。

於本年度，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14%(2023年：0%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(2023年：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。盡職審查程序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，本集團將尋求抵押及／或擔保，包括預期實現價值超過貸款或投資金額的抵押品及／或個人擔保及公司擔保。

本集團一般提供期限不超過三(3)年的短期貸款。還款條款及條件的釐定因素包括(其中包括)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，並根據借款人的業務發展、財務狀況、還款能力(如借款人的近期償付記錄以及是否有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「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；
- 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。

於截至2024年3月31日止年度，在損益中確認的貸款融資業務減值虧損撥回為2,675,000港元(2023年：減值虧損11,562,000港元)。

以下為本集團於本年度的貸款融資業務須予披露交易：

(I) 延長提供予一名個人借款人的財務資助

於2023年12月7日，Planetic(作為貸款人)與一名個人借款人訂立補充協議，將本金總額為35,400,000港元之貸款的償還日期延長2年至2025年12月7日，年利率為5%。該貸款以一間股份於聯交所主板上市的公司之30,000,000股已發行普通股向Planetic簽立之股份押記作抵押。

根據上市規則，延長該貸款構成一項本公司須予披露交易，其詳情載於本公司日期為2023年12月7日之公佈。

(II) 延長提供予一家企業借款人的財務資助

於2023年12月29日，Planetec（作為貸款人）與一家企業借款人（作為借款人）訂立補充協議，據此，該貸款的本金金額變更為45,800,000港元（償還本金金額4,200,000港元後），年利率為14%，並延長償還日期一個月至2024年1月29日。該貸款以該名企業借款人當時全部已發行股本之股份押記、以該名企業借款人擁有位於香港九龍旺角之商業物業的所有業權、權利及權益之第一法定押記，以及由該名企業借款人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2024年1月29日後，借款人於2024年3月31日前償還10,000,000港元予貸款人，並於本公佈日期進一步償還12,000,000港元。

根據上市規則，延長該貸款構成一項本公司須予披露交易，詳情載於本公司日期分別為2021年11月12日、2022年5月11日、2022年12月30日及2023年12月29日的公佈。

高山企業有限公司

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。於本年度，高山集團之財務業績及狀況已於本集團綜合財務報表內綜合入賬。

投資高山股份

於2023年4月1日，本集團合共持有1,097,157,506股高山股份，佔高山當時已發行股本總額約51.60%。

(I) 高山股本重組及更改每手買賣單位

高山的股本重組已於2023年7月19日生效（「**高山股本重組**」），涉及(i)將每四十(40)股已發行及高山每股面值為0.01港元之未發行現有股份合併為一(1)股每股面值為0.40港元之高山合併股份（「**高山合併股份**」）（「**高山股份合併**」）；(ii)於高山股本削減生效（「**高山股本削減**」）後，透過(a)剔除從高山股份合併中產生高山已發行股本中的任何零碎高山合併股份，以便將高山合併股份總數目向下湊整至最接近整數；及(b)註銷高山每股已發行高山合併股份的繳足股本0.39港元，每股已發行高山合併股份的面值將由0.40港元削減至0.01港元，以使每股已發行高山新股份（「**新高山股份**」）將被視為於緊

隨高山股本削減後高山股本中一(1)股每股面值為0.01港元的繳足股本，而因高山股本削減而產生的進賬款額將轉移至百慕達1981年公司法所界定的高山實繳盈餘賬；及(iii)於高山股份合併及高山股本削減生效後，每股法定但未發行高山合併股份(包括該等因高山股本削減而產生的法定但未發行高山合併股份)已分拆為四十(40)股每股面值為0.01港元之法定但未發行新高山股份。

於2023年7月19日高山股本重組完成後，高山股份於聯交所買賣之每手買賣單位已由20,000股股份更改為5,000股股份。

有關更多詳情，請參閱高山日期分別為2023年5月29日、2023年6月16日、2023年7月17日及2023年7月19日的公佈及日期為2023年6月23日的通函。

(II) 主要交易 — 視作出售於高山之權益

於2023年5月29日，高山與配售代理訂立配售協議(「**高山配售協議I**」)，以配售價每股配售股份0.50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50,000,000股新高山股份(「**高山配售事項I**」)，惟須待高山股本重組生效及高山股東授出特別授權後方可作實。根據上市規則，高山配售事項I構成本公司的主要交易及視作出售交易(「**主要交易 — 視作出售事項**」)。

主要交易 — 視作出售事項及高山配售協議I及其項下擬進行之交易已於2023年7月24日分別舉行之股東特別大會上獲股東及高山股東批准。高山配售事項I已於2023年8月3日完成，據此，本集團於高山之股權已由約51.60%攤薄至約26.59%。高山之財務業績及財務狀況仍於本集團綜合財務報表內綜合入賬。

有關主要交易 — 視作出售事項的更多詳情，請參閱本公司日期分別為2023年5月30日、2023年6月14日、2023年7月17日及2023年7月24日的公佈及日期為2023年6月27日的通函。

(III) 非常重大出售事項 — 視作出售於高山之權益

於2024年1月23日，高山與配售代理訂立配售協議（「高山配售協議II」），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」）。根據上市規則，高山配售事項II構成本公司非常重大出售事項及視作出售交易（「非常重大出售事項 — 視作出售事項」）。

非常重大出售事項 — 視作出售事項及高山配售協議II及其項下擬進行之交易已於2024年3月21日分別舉行之股東特別大會上獲股東及獨立高山股東批准。高山配售事項II已於2024年4月17日完成，據此，本集團於高山之股權已由約26.59%攤薄至約8.11%。高山配售事項II完成後，高山之財務業績及財務狀況已不再於本集團綜合財務報表內綜合入賬。

有關非常重大出售事項 — 視作出售事項的更多詳情，請參閱本公司與高山日期為2024年1月23日及2024年4月17日的聯合公佈及日期為2024年2月29日的聯合通函以及本公司日期為2024年3月21日的公佈。

(IV) 高山可換股票據修訂契據

於2023年4月1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 | 尚未兌換之本金額 港元 | 兌換股份數目 | 兌換價 港元 | 年利率 | 到期日 |
|------------------------------|----------------|---------------|-----------|-----|------------|
| 2023.02.20 （「2023年可換股票據」） | 209,000,000 | 1,971,698,113 | 0.106 | 5% | 2028.07.25 |

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日舉行之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。

高山集團於本年度的業績

高山集團於本年度的財務業績概要如下：

| | 截至3月31日止年度 | | 變動 |
|--------------------|--------------|--------------|---------|
| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 | |
| 持續經營業務 | | | |
| 營業額 | | | |
| 租金收入 | 28,751 | 24,408 | 17.8% |
| 樓宇管理費收入 | 12 | — | 不適用 |
| 來自貸款融資之利息收入 | 1,930 | 2,786 | (30.7)% |
| 總營業額 | 30,693 | 27,194 | 12.9% |
| 毛利 | 27,173 | 24,225 | 12.2% |
| 來自持續經營業務之本年度(虧損)溢利 | (218,804) | 58,970 | 不適用 |
| 已終止經營業務 | | | |
| 本年度溢利 | 5,655 | 4,602 | 22.9% |
| 高山擁有人應佔(虧損)溢利 | (213,149) | 63,572 | 不適用 |
| 每股(虧損)盈利(港元) | | | |
| 來自持續及已終止經營業務 | | | |
| — 基本 | (2.47) | 1.50 | 不適用 |
| — 攤薄 | (2.47) | 1.37 | 不適用 |
| 來自持續經營業務 | | | |
| — 基本 | (2.54) | 1.39 | 不適用 |
| — 攤薄 | (2.54) | 1.27 | 不適用 |

於2024年3月31日及直至本公佈日期，高山集團持有的發展土地組合如下：

| 位置 | 用途 | 概約地盤面積 (平方呎) | 竣工年份 |
|--------------|----|-----------------|---------|
| 香港九龍瓊林街121號 | 工業 | 5,483 | 2024年5月 |
| 香港銅鑼灣勿地臣街11號 | 商業 | 2,857 | 2024年2月 |

| 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 | 2026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 | 2026年 |

於2024年3月31日，高山集團的投資物業組合包括位於香港及新加坡的住宅、商業及工業單位。於本年度，高山集團錄得來自持續經營業務的租金收入約28,751,000港元(2023年：約24,408,000港元)及投資物業公平值變動產生的來自持續經營業務的公平值虧損約9,563,000港元(2023年：收益約78,967,000港元)。

有關高山集團物業發展及物業投資項目以及業務及財務業績的更詳細資料，請參閱其日期為2024年6月27日的截至2024年3月31日止年度之全年業績公佈。

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2024年3月31日，本集團銀行借貸總額約為3,671,861,000港元(2023年：約3,529,177,000港元)。於本年度，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(2023年：約0.7)。

於2024年3月31日，本集團之流動資產淨值約為3,546,059,000港元(2023年：約4,404,437,000港元)。流動比率約為2.3(2023年：約3.0)。於2024年3月31日，現金及現金等價物約為307,435,000港元(2023年：約398,894,000港元)，較2023年3月31日減少約22.9%或約91,459,000港元。

本集團有抵押銀行借貸之到期情況載列如下：

| | 於3月31日 | |
|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 2024年 千港元 | 2023年 千港元 |
| 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 | 2,323,047 | 1,615,464 |
| — 在超過一年但不超過兩年的時間內 | 1,115,397 | 884,750 |
| — 在超過兩年但不超過五年的時間內 | 100,408 | 876,325 |
| — 在五年以上的時間內 | 133,009 | 152,638 |
| | <u>3,671,861</u> | <u>3,529,177</u> |
| 減：顯示於流動負債之一年內到期金額 | <u>(2,323,047)</u> | <u>(1,615,464)</u> |
| 顯示於非流動負債之一年後到期金額 | <u><u>1,348,814</u></u> | <u><u>1,913,713</u></u> |

於2024年3月31日，本集團有抵押銀行借貸之年利率按香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1.0%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1.0%(2023年：香港銀行同業拆息加1.0%至1.825%、倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)加0.8%至1.0%)計算，實際年利率介乎4.4%至6.1%(2023年：4.2%至5.9%)。

資產抵押

於2024年3月31日，本集團的銀行貸款總額約3,671,861,000港元(2023年：約3,529,177,000港元)乃以本集團賬面淨值約為7,341,709,000港元(2023年：約7,851,249,000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約為1,643,000港元之7,500,000股高山股份(於高山股本重組後)(2023年：公平值為11,400,000港元之300,000,000股高山股份(於高山股本重組前))作抵押。

財務政策

於本年度，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。本集團之收入及付款(大部分以港元計值)符合本集團營運開支之貨幣需求。因此本集團於回顧年度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3月31日，本集團並無任何重大或然負債(2023年3月31日：無)。

資本開支

於本年度，本集團已投資約1,443,000港元(2023年：約578,000港元)於購買物業、廠房及設備，及於本年度及上年度概無投資於增置投資物業。

資本承擔

於2024年3月31日，本集團已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔約為4,418,000港元(2023年：約19,635,000港元)。

報告期間後之事項

於2024年4月17日完成高山配售事項II後，本集團持有合共27,428,937股高山股份，即高山已發行股本總額約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，詳情披露於本公佈「非常重大出售事項—視作出售於高山之權益」一節。

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，香港零售市場持續回暖。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3月31日，本集團共有62名員工(2023年：65名)。於本年度內，員工成本(包括董事酬金)約為73,399,000港元(2023年：約71,261,000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。於本年度，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的角色應有區分，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的人士(其中半數以上為本公司獨立非執行董事)，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。於本年度，董事會已對本集團內部監控制度的有效性進行了檢討，並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，彼等於本年度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、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度，高山透過其全資附屬公司以每股股份3.45港元至4.70港元的價格合共收購本公司1,726,000股股份，總代價約為6,443,220港元（「收購事項」），佔本公司於2024年3月31日及截至本公佈日期已發行股本總額約2.33%。收購事項詳情載於高山於2023年4月12日發佈的公佈。由於收購事項於公開市場進行，因此無法確定本公司股份交易對手的身份。據董事在作出一切合理查詢后所知、所悉及所信，收購事項的交易對手及交易對手的最終實益擁有人均為上市規則所界定的獨立第三方。

除上文披露者外，於本年度，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。

審核委員會審閱

本集團本年度之綜合財務報表已由本公司審核委員會審閱及由本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行審核。

德勤•關黃陳方會計師行的工作範圍

本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行已就初步公佈所載本集團於本年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註所呈列數字與經董事會於2024年6月27日批准本集團之本年度經審核綜合財務報表所載的數額核對一致。德勤•關黃陳方會計師行就此執行的工作並不構成鑒證工作，因此，德勤•關黃陳方會計師行並無就初步公佈作出意見或鑒證結論。

刊發全年業績公佈及年度報告

本公佈已分別登載於本公司網站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本年度之年報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。

股東週年大會

本公司應屆股東週年大會(「**2024年股東週年大會**」)將於2024年8月22日(星期四)舉行。有關安排詳情將刊載於本公司有關2024年股東週年大會之通函內，通函將按上市規則在適當時間刊載及寄送予股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確認股東出席2024年股東週年大會並在會上投票的資格，本公司將於2024年8月19日(星期一)至2024年8月22日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理本公司股份過戶登記手續。在該期間將不會辦理股份過戶登記，以確定有權出席2024年股東週年大會並於會上投票的股東。為符合資格出席2024年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須最遲於2024年8月16日(星期五)下午4時30分前，交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓作登記。

致謝

董事會謹向管理層團隊及所有其他僱員的努力及熱誠致以真誠的謝意。彼等的卓越表現及奉獻對促進本公司的發展起著關鍵作用。

最後，董事會藉此機會感謝股東及本公司所有其他持份者一直以來對本公司的鼎力支持及信任。

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6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、莊冠生先生及劉澤恒先生。