

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2026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		
	2026年	2025年	變動
持續經營業務			
營業額(千港元)	398,430	488,489	(18.4%)
毛利(毛損)(千港元)	24,063	(17,052)	不適用
毛利率	6.0%	不適用	不適用
本公司擁有人應佔本年度(虧損) 溢利(千港元)	(435,323)	15,595	不適用
已終止經營業務			
營業額(千港元)	-	-	-
本公司擁有人應佔本年度虧損 (千港元)	-	(733,263)	(100.0%)
持續及已終止經營業務			
每股基本虧損(港元)	(5.89)	(9.71)	(39.3%)
每股攤薄虧損(港元)	(6.00)	(10.09)	(40.5%)
		於3月31日	
	2026年	2025年	變動
總資產(千港元)	2,302,894	3,329,958	(30.8%)
總負債(千港元)	1,011,664	1,603,393	(36.9%)
資產淨值(千港元)	1,291,230	1,726,565	(25.2%)
每股資產淨值(港元)	17.5	23.3	(24.9%)

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2026年3月31日止年度(「本年度」)之經審核綜合全年業績連同截至2025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2026年3月31日止年度

	附註	2026年 千港元	2025年 千港元
持續經營業務			
營業額	3		
銷售物業		361,017	466,837
租金收入		31,521	16,009
來自貸款融資之利息收入		4,518	4,500
樓宇管理		1,374	1,143
		<u>398,430</u>	<u>488,489</u>
銷售物業及提供服務成本		<u>(374,367)</u>	<u>(505,541)</u>
毛利(毛損)		24,063	(17,052)
其他收入、收益及虧損		8,808	16,360
經銷成本		(28,508)	(51,791)
行政開支		(41,868)	(47,706)
撇減持作出售物業		(185,455)	(18,307)
撇減持作出售發展物業淨額		-	(10,200)
投資物業之公平值變動虧損		(24,300)	(17,130)
出售投資物業之虧損		(25,625)	-
部分出售可換股票據之收益		6,337	-
更改可換股票據條款之收益		-	33,154
贖回部分可換股票據之虧損		-	(13,825)
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淨額		(4,435)	(14,361)

	附註	2026年 千港元	2025年 千港元
金融資產之(減值虧損)減值虧損撥回淨額：			
－ 應收貸款		(7,191)	2,013
－ 其他應收款項		(3,812)	－
－ 按攤銷成本計量之債務工具		(2,226)	－
視作部分出售一間聯營公司股權權益之虧損		(97,911)	－
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		(4,254)	(27,803)
分佔一間合營公司業績		(6)	(5)
融資成本	5	<u>(50,152)</u>	<u>(69,565)</u>
除稅前(虧損)溢利	6	(436,535)	8,778
所得稅抵免	7	<u>1,187</u>	<u>6,790</u>
來自持續經營業務之本年度(虧損)溢利		(435,348)	15,568
已終止經營業務			
來自己終止經營業務之本年度虧損		<u>－</u>	<u>(733,263)</u>
本年度虧損		<u>(435,348)</u>	<u>(717,695)</u>

	2026年 千港元	2025年 千港元
其他全面收益(開支)		
隨後將不會重新分類至損益之項目：		
租約物業轉撥至投資物業之公平值收益	—	8,986
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	606	—
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	(526)	153
應佔一間聯營公司之其他全面(開支)收益於視作出售附屬公司時重新分類至損益之匯兌儲備	(67)	525
於視作出售附屬公司時重新分類至損益之按公平值計入其他全面收益儲備	—	12,981
於視作出售附屬公司時重新分類至損益之庫存股份	—	9,898
	—	6,468
本年度之其他全面收益	13	30,025
本年度之全面開支總額	(435,335)	(678,684)
本公司擁有人應佔本年度(虧損)溢利：		
— 來自持續經營業務	(435,323)	15,595
— 來自已終止經營業務	—	(733,263)
本公司擁有人應佔本年度虧損	(435,323)	(717,668)
非控股權益應佔本年度來自持續經營業務虧損	(25)	(27)
本年度虧損	(435,348)	(717,695)

	附註	2026年 千港元	2025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		(435,310)	25,259
－來自已終止經營業務		—	(703,916)
		<u> </u>	<u> </u>
本公司擁有人應佔全面開支總額		(435,310)	(678,657)
非控股權益應佔來自持續經營業務 全面開支總額		(25)	(27)
		<u> </u>	<u> </u>
本年度全面開支總額		<u><u>(435,335)</u></u>	<u><u>(678,684)</u></u>
每股(虧損)盈利	9	港元	港元
來自持續及已終止經營業務			
－基本		(5.89)	(9.71)
－攤薄		(6.00)	(10.09)
		<u> </u>	<u> </u>
來自持續經營業務			
－基本		(5.89)	0.21
－攤薄		(6.00)	(0.17)
		<u> </u>	<u> </u>

綜合財務狀況表

於2026年3月31日

	附註	2026年 千港元	2025年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		92,888	96,041
使用權資產		289	598
無形資產		500	500
投資物業		140,400	899,100
投資一間聯營公司		126,047	228,279
於合營公司的權益		85	91
按公平值計入損益之金融資產		314,826	69,993
按公平值計入其他全面收益之債務工具		224	–
應收貸款		–	3,000
按金		205	285
遞延稅項資產		271	–
		<u>675,735</u>	<u>1,297,887</u>
流動資產			
持作出售發展物業		–	696,000
持作出售物業		1,285,616	1,120,130
貿易及其他應收款項	10	147,130	38,961
按公平值計入損益之金融資產		53,648	69,571
應收貸款		98,377	89,102
按攤銷成本計量之債務工具		–	2,206
按公平值計入其他全面收益之債務工具		79	463
現金及現金等價物		42,309	15,638
		<u>1,627,159</u>	<u>2,032,071</u>

	附註	2026年 千港元	2025年 千港元
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	51,103	96,821
合約負債		8,444	19,066
應付一名非控股股東款項		147,665	174,568
應付稅項		37,128	37,159
租賃負債		305	574
有抵押銀行借貸		681,984	1,112,302
		<u>926,629</u>	<u>1,440,490</u>
流動資產淨值		<u>700,530</u>	<u>591,581</u>
總資產減流動負債		<u>1,376,265</u>	<u>1,889,468</u>
非流動負債			
有抵押銀行借貸		85,035	161,935
租賃負債		-	52
遞延稅項負債		-	916
		<u>85,035</u>	<u>162,903</u>
		<u>1,291,230</u>	<u>1,726,565</u>
資本及儲備			
股本		7,399	7,399
儲備		1,285,687	1,720,997
本公司擁有人應佔權益		<u>1,293,086</u>	<u>1,728,396</u>
非控股權益		<u>(1,856)</u>	<u>(1,831)</u>
		<u>1,291,230</u>	<u>1,726,565</u>

4. 分部資料

就資源分配及分部表現評估而言，呈報給本集團之首席行政總裁，即主要經營決策者（「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，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。

所報告分部資料不包括已終止經營業務的任何金額。

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2026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>32,895</u>	<u>361,017</u>	<u>-</u>	<u>4,518</u>	<u>398,430</u>
業績					
分部業績	<u>(31,392)</u>	<u>(251,373)</u>	<u>(1,171)</u>	<u>(4,907)</u>	<u>(288,843)</u>
無分配之公司收入					13,976
無分配之公司開支					(15,682)
視作部分出售一間聯營公司股權權益 之虧損					(97,911)
出售部分可換股票據之收益					6,337
分佔一間聯營公司業績					(4,254)
分佔一間合營公司業績					(6)
融資成本					<u>(50,152)</u>
來自持續經營業務的除稅前虧損					<u>(436,535)</u>

截至2025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>17,152</u>	<u>466,837</u>	<u>-</u>	<u>4,500</u>	<u>488,489</u>
業績					
分部業績	<u>(22,047)</u>	<u>(131,715)</u>	<u>(1,490)</u>	<u>212</u>	<u>(155,040)</u>
無分配之公司收入					11,310
無分配之公司開支					(14,444)
視作收購一間聯營公司日期之 議價收購收益					244,996
贖回部分可換股票據之虧損					(13,825)
更改可換股票據條款之收益					33,154
分佔一間聯營公司業績					(27,803)
分佔一間合營公司業績					(5)
融資成本					<u>(69,565)</u>
來自持續經營業務的除稅前溢利					<u>8,778</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，當中沒有分配視作部分出售一間聯營公司股權權益之虧損、視作收購一間聯營公司日期之議價收購收益、分佔一間聯營公司業績、分佔一間合營公司業績、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。

5. 融資成本

	2026年 千港元	2025年 千港元
<u>持續經營業務</u>		
銀行借貸之利息	50,139	82,734
來自一間聯營公司的貸款之利息	-	2,743
租賃負債之利息	13	10
	<u>50,152</u>	<u>85,487</u>
減：於合資格資產成本資本化之金額	-	(15,922)
	<u><u>50,152</u></u>	<u><u>69,565</u></u>

截至2025年3月31日止年度，已資本化的借貸成本乃於特別借款中產生，並以合資格資產支出之年利率介乎5.4%至6.1%計算。

6. 除稅前(虧損)溢利

	2026年 千港元	2025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	10,695	10,529
其他員工成本，包括退休福利計劃供款	14,868	15,675
	<u>25,563</u>	<u>26,204</u>
核數師酬金		
- 審核服務	1,240	1,550
已確認為開支之物業成本	367,470	503,986
物業、廠房及設備之折舊	2,793	2,894
使用權資產之折舊	309	499
匯兌虧損淨額	343	19
出售物業、廠房及設備之虧損	392	12
及已計入：		
來自投資之股息收入	673	1,799
利息收入來自		
按攤銷成本計量之債務工具	4,518	4,500
按公平值計入損益之金融資產	5,439	5,239
銀行及其他	361	142
其他收入		
按攤銷成本計量之債務工具	20	271
	<u><u>20</u></u>	<u><u>271</u></u>

7. 所得稅抵免

	2026年 千港元	2025年 千港元
<u>持續經營業務</u>		
稅項抵免包括：		
過往年度超額撥備：		
香港	<u> -</u>	<u> (8,384)</u>
遞延稅項(抵免)支出	<u> (1,187)</u>	<u> 1,594</u>
	<u> (1,187)</u>	<u> (6,790)</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。

8. 股息

於截至2026年及2025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。

9. 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乃根據以下數據計算：

	2026年 千港元	2025年 千港元
本公司擁有人應佔本年度虧損 (來自持續及已終止經營業務)	(435,323)	(717,668)
減：本公司擁有人應佔來自已終止經營業務本年度虧損	<u>-</u>	<u>(733,263)</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)溢利	(435,323)	15,595
潛在攤薄普通股的影响： 兌換由財富鏈發行的可換股票據	<u>(8,396)</u>	<u>(27,921)</u>
就計算來自持續經營業務每股攤薄虧損而言之虧損	<u>(443,719)</u>	<u>(12,326)</u>
	股份數目	
	2026年	2025年
就計算每股基本及攤薄(虧損)盈利而言之普通股減庫存 股份之加權平均數	<u>73,908,014</u>	<u>73,908,014</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：

	2026年 千港元	2025年 千港元
就計算每股基本虧損而言之虧損	(435,323)	(717,668)
潛在攤薄普通股的影響：		
兌換由財富鏈發行的可換股票據	<u>(8,396)</u>	<u>(27,921)</u>
就計算每股攤薄虧損而言之虧損	<u><u>(443,719)</u></u>	<u><u>(745,589)</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。

截至2025年3月31日止年度，已終止經營業務之每股基本虧損為每股9.92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虧損733,263,000港元計算。已終止經營業務之每股攤薄虧損為每股9.92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虧損733,263,000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虧損。

截至2026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，故持續經營業務之每股攤薄虧損的計算並未假設本公司發行的購股權獲行使。

截至2026年及2025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。

10. 貿易及其他應收款項

	2026年 千港元	2025年 千港元
租賃應收款項	565	103
預付款項	620	458
應收利息	6,124	655
持作出售物業之託管按金	3,424	2,030
保證金融資應收賬款(附註i)	103,909	29,804
應收合營公司款項(附註ii)	34	20
其他應收款項及按金(附註iii)	<u>32,454</u>	<u>5,891</u>
	<u><u>147,130</u></u>	<u><u>38,961</u></u>

附註：

- (i) 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。
- (ii) 應收合營公司款項為無抵押、免息，及按要求償還。
- (iii) 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**」），以收購財富鏈一間附屬公司10%-20%的股權。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，並已於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。

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：

	2026年 千港元	2025年 千港元
0-60日	515	58
61-90日	50	45
	<u>565</u>	<u>103</u>

11. 貿易及其他應付款項

	2026年 千港元	2025年 千港元
貿易應付款項	496	19,532
應付保修金(附註)	18,866	24,625
已收租金按金及預收租金	3,747	7,803
應付利息	3,044	2,748
應計費用及其他應付款項	24,950	42,113
	<u>51,103</u>	<u>96,821</u>

附註：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。

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。

	2026年 千港元	2025年 千港元
0-60日	<u>496</u>	<u>19,532</u>

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

本年度，本集團來自持續經營業務的營業額約為398,430,000港元，而上年度約為488,489,000港元，減少約90,059,000港元或約18.4%，主要由於物業銷售減少。本年度的毛利率約6.0% (2025年：不適用)。

本年度，本公司擁有人(「股東」)應佔本集團綜合虧損淨額約為435,323,000港元，而上年度綜合虧損淨額為717,668,000港元。綜合虧損淨額減少主要由於(其中包括)已終止經營業務之虧損減少，部分被(i)持作出售物業之撇減增加；(ii)投資物業之公平值變動虧損增加；(iii)出售投資物業之虧損；(iv)視作收購一間聯營公司日期之議價收購的收益減少；及(v)視作部分出售一間聯營公司之權益的虧損所抵銷。尤其是，本集團的持作出售物業的撇減大幅增加約185,455,000港元，較上年度的約18,307,000港元增加約913.0%。有關減值主要與漆咸道北項目-「森里」的預期售價大幅下調有關。本集團已重新評估預期售價、估計出售時間，以及為完成銷售所有持作出售物業的相關營銷及交易成本。根據該檢討，本集團已計提撥備，以使持作出售物業的賬面值與估計可變現淨值保持一致。

本年度，來自持續經營業務的綜合虧損約為435,348,000港元，而上年度溢利約為15,568,000港元。來自已終止經營業務的綜合虧損為零，而上年度虧損約為733,263,000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為5.89港元，而本年度來自持續及已終止經營業務的每股攤薄虧損為6.00港元。於上年度，來自持續及已終止經營業務的每股基本及攤薄虧損分別為9.71港元及10.09港元。

末期股息

董事會不建議派付本年度末期股息(2025年：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。

於本年度，本業務分部確認來自持續經營業務的營業額約為361,017,000港元(2025年：約466,837,000港元)。本集團現有主要項目的回顧載於下文：

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號的該住宅項目「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，45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578,553,000港元。於本年度，其中13個單位及3個車位的交易已完成(2025年：17個單位)，物業銷售錄得營業額約204,542,000港元(2025年：約169,442,000港元)。

漆咸道北項目-「森里」

截至2026年3月31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。於本公佈日期，所有房間均已出租。於本年度結束後，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。建議交易須待簽立買賣協議及滿足慣常交割條件後方可作實。

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，60個放售單位及11個放售車位已出售，累計已訂約銷售額約為1,245,592,000港元。於本年度，其中5個單位及1個車位的交易已完成(2025年：12個單位及1個車位)，物業銷售錄得營業額約156,475,000港元(2025年：約297,395,000港元)。

物業投資

於2026年3月31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。

本年度，本集團來自持續經營業務的租金及樓宇管理費收入約32,895,000港元(2025年：約17,152,000港元)，增加約91.8%。

於2026年3月31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：98.7%及75.6%)。於本年度，確認來自持續經營業務的投資物業公平值變動虧損約24,300,000港元(2025年：約17,130,000港元)。本年度，該分部錄得來自持續經營業務的虧損約31,392,000港元(2025年：約22,047,000港元)，較上年度增加約9,345,000港元或約42.4%。

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。

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3月31日，本集團的按公平值計入損益之金融資產約為368,474,000港元(2025年：約139,564,000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。本集團於本年度來自持續經營業務的證券及其他投資分部錄得虧損約1,171,000港元(2025年：約1,490,000港元)。

於2026年3月31日，本集團的金融資產詳情載列如下：

投資性質	於2026年3月31日			佔本集團 總資產的 概約百分比	本年度		
	所持 股份數目	投資成本 千港元	公平值 千港元		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)	73,502,000	47,555	49,981	2.2%	-	1,643	416
中國平安保險(集團)股份有限公司 (股份代號：2318)	-	-	-	0.0%	673	-	-
其他	不適用	7,263	4,116	0.1%	-	121	445
可換股票據(附註)	不適用	311,301	314,377	13.7%	5,439	8,685	6,337
總計：		<u>366,119</u>	<u>368,474</u>	<u>16.0%</u>	<u>6,112</u>	<u>10,449</u>	<u>7,198</u>

附註：

於2026年3月31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 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」）	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2025年6月4日（交易時段後），佳豪與財富鏈訂立第二份修訂契據（「第二份修訂契據」），據此，佳豪及財富鏈有條件同意修訂2023年可換股票據的兌換價，由每股兌換股份0.14港元修訂為每股兌換股份0.07港元（可予調整）。第二份修訂契據及其項下擬進行之交易已獲財富鏈獨立股東於2025年8月21日舉行的股東特別大會上批准。於2025年9月2日完成對2023年可換股票據的第二份修訂後，2023年可換股票據的兌換價由每股兌換股份0.14港元調整為0.07港元（可予調整），且基於佳豪持有的2023年可換股票據未償還本金金額70,000,000港元，兌換股份總數由500,000,000股增加至1,000,000,000股。除上述修訂外，2023年可換股票據所有其他條款及條件（包括2024年1月23日所公佈之2023年可換股票據的首份修訂契據）均維持不變，並具有十足效力及效用。進一步詳情請參閱本公司日期為2025年6月4日的公佈。

於2025年9月5日（交易時段後），佳豪與兩名買方就出售部分2023年可換股票據訂立協議（「首次出售事項」）。根據該等協議，佳豪同意向兩名買方出售2023年可換股票據未償還本金金額70,000,000港元的合共33.75%（即23,625,000港元），而兩名買方同意以總代價27,000,000港元購買2023年可換股票據未償還本金金額的33.75%，溢價為3,375,000港元。緊隨於2025年9月5日的首次出售事項後，佳豪持有的2023年可換股票據未償還本金金額為46,375,000港元。進一步詳情已於本公司日期為2025年9月5日的公佈中披露。

於2025年11月25日(交易時段後)，佳豪與三名買方就出售部分2023可換股票據訂立協議(「第二次出售事項」)。根據該等協議，佳豪同意向三名買方出售2023年可換股票據未償還本金金額46,375,000港元的約47.17%(即21,875,000港元)，而三名買方同意以總代價25,000,000港元購買2023年可換股票據未償還本金金額的約47.17%，溢價為3,125,000港元。緊隨於2025年11月25日的第二次出售事項後，佳豪持有的2023年可換股票據未償還本金金額為24,500,000港元。進一步詳情已載於本公司日期為2025年11月25日的公佈。

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)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4,518,000港元(2025年：約4,500,000港元)，較上年度輕微增加約0.4%。本年度來自持續經營業務的貸款融資分部的虧損約為4,907,000港元(2025年：溢利約212,000港元)。

貸款融資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。於2026年3月31日，本集團貸款組合項下共有9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3月31日，應收貸款賬面總值為127,958,000港元(2025年：114,492,000港元)，其中28%(2025年：31%)以公平值20,400,000港元(2025年：28,200,000港元)之有價證券或公平值17,580,000港元(2025年：16,950,000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，無抵押應收貸款賬面總值為73,858,000港元(2025年：60,392,000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3月31日應收貸款約27%及70%(2025年：分別為約37%及93%)。

於本年度，本集團之定息應收貸款每年利率介乎2.5%至10.0%(2025年：2.5%至6.5%)及本集團之浮息應收貸款每年利率為最優惠利率減1%(2025年：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、持續監控及還款及收回。盡職審查程序包括研究借款人背景(以確認該借款人是否與本集團現有借款人存在親屬關係)、評估其當前業務營運及財務狀況(例如入息及資產證明)、市場聲譽及信譽，以及進行財務分析及可回收性分析。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。於本年度內，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。本年度所有新增及重續貸款的還款期均在1年以內。還款條款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；
- 業務、財務或經濟環境的現有或預測不利變動，預期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，同時考慮到對違約可能性的估計所驅動的預期現金短缺的估計以及預期因抵押品止贖而產生的現金流量和時間(如有)減去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。

於本年度，在損益中確認來自持續經營業務的貸款融資業務減值虧損約為7,191,000港元(2025年：減值虧損撥回約2,013,000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3月31日，本集團之銀行借貸總額約為767,019,000港元(2025年：約1,274,237,000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0.6(2025年：約0.7)。

於2026年3月31日，本集團之流動資產淨值約為700,530,000港元(2025年：約591,581,000港元)。流動比率約為1.8(2025年：約1.4)。於2026年3月31日，現金及現金等價物約為42,309,000港元(2025年：約15,638,000港元)，較2025年3月31日增加約170.6%或約26,671,000港元，主要由於出售按公平值計入損益之金融資產之所得款項所致。

本集團有抵押銀行借貸之到期情況載列如下：

	於3月31日	
	2026年 千港元	2025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	681,984	1,112,302
- 在超過一年但不超過兩年的時間內	4,238	16,196
- 在超過兩年但不超過五年的時間內	13,709	52,681
- 在五年以上的時間內	67,088	93,058
	<u>767,019</u>	<u>1,274,237</u>
減：顯示於流動負債之一年內到期金額	<u>(681,984)</u>	<u>(1,112,302)</u>
顯示於非流動負債之一年後到期金額	<u>85,035</u>	<u>161,935</u>

於2026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2.0%及有擔保隔夜融資利率（「有擔保隔夜融資利率」）加1.03%（2025年：香港銀行同業拆息加1.0%至1.825%、有擔保隔夜融資利率加1.0%）計算，實際年利率介乎3.2%至5.4%（2025年：4.8%至5.6%）。該等貸款乃以若干資產作為抵押。所得款項主要用作出資發展物業以及購買金融產品。

資產抵押

於2026年3月31日，本集團的銀行貸款總額約767,019,000港元（2025年：約1,274,237,000港元）乃以本集團賬面淨值約為1,521,678,000港元（2025年：約2,718,406,000港元）之租約物業、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5,535,000港元之22,500,000股財富鏈股份（2025年：公平值為728,000港元之7,500,000股財富鏈股份）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，本集團於回顧的本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，本集團並無重大外匯風險。

或然負債

於2026年3月31日，本集團並無任何重大或然負債（2025年：無）。

資本開支

於本年度，本集團已投資約32,000港元(2025年：約85,000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2026年3月31日，本集團並無已訂約但未撥備之資本開支的資本承擔(2025年：無)。

須予公佈的交易及事件

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2025年5月16日之公佈中所定義者具有相同涵義。卓益(本公司之一間間接全資附屬公司)(i)於2025年5月12日及2025年5月13日在公開市場進行之連串交易中購入合共3,004,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約0.19%)；及(ii)於2025年5月16日透過交叉盤方式向賣方購入合共12,000,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約0.76%)，總代價約為15,003,960港元(未計及開支)(相當於每股購入股份平均購入價約為1.00港元)。總代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59,036,000股百福股份(佔百福已發行股份總數約3.74%)。緊隨購入事項後，本集團持有74,040,000股百福股份(佔百福已發行股份總數約4.69%)。

進一步詳情可參閱本公司日期為2025年5月16日的公佈。

修訂2023年可換股票據

除另有說明者外，本節所用詞彙與本公司日期為2025年6月4日的公佈中所定義者具有相同涵義。於2025年6月4日(交易時段後)，財富鏈與佳豪訂立修訂契據，據此，財富鏈與佳豪已有條件同意修訂2023年可換股票據的兌換價，由每股兌換股份0.14港元修訂為每股兌換股份0.07港元(「修訂」)。除修訂外，2023年可換股票據的所有其他條款及條件(包括之前於2024年1月23日公佈的修訂契據)維持不變，並具有十足效力及效用。

進一步詳情可參閱本公司日期為2025年6月4日的公佈。

須予披露交易 - 出售上市證券

除另有說明者外，本節所用詞彙與本公司日期為2025年7月21日之公佈中所定義者具有相同涵義。卓益(本公司之一間間接全資附屬公司)於2025年7月21日在公開市場進行之連串交易中出售合共990,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約0.06%)，出售所得款項總額為960,300港元(未計及開支)(相當於每股出售股份平均價為0.97港元)。

緊接出售事項前，本集團持有74,040,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約4.69%)。緊隨出售事項後，本集團持有73,050,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約4.63%)。

進一步詳情可參閱本公司日期為2025年7月21日的公佈。

須予披露交易 – 出售上市證券

除另有說明者外，本節所用詞彙與本公司日期為2025年7月24日之公佈中所定義者具有相同涵義。卓益(本公司之一間間接全資附屬公司)於2025年7月24日在公開市場進行之連串交易中出售合共2,590,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約0.16%)，出售所得款項總額為2,512,300港元(未計及開支)(相當於每股出售股份平均價為0.97港元)。

緊接出售事項前，本集團持有73,050,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約4.63%)。緊隨出售事項後，本集團持有70,460,000股百福股份(佔已發行百福股份總數約4.46%)。

進一步詳情可參閱本公司日期為2025年7月24日的公佈。

主要交易 – 可能出售上市證券

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日的公佈以及日期為2025年8月28日的通函中所定義者具有相同涵義。誠如於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卓益及弘雅資本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日的公佈之日期，本公司持有70,460,000股百福股份，佔百福現有已發行股份總數約4.46%。本公司正考慮可能於一項或多項市場交易中按最低價每股百福股份0.80港元出售部分或全部該等股份，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日舉行的股東特別大會上以投票方式獲正式通過為本公司一項普通決議案(「股東批准」)。

進一步詳情披露於本公司日期為2025年7月25日及2025年9月17日的公佈以及日期為2025年8月28日的通函。

於2025年9月17日(即股東批准之日)直至本公佈日期的期間，本集團並未出售任何百福股份。

須予披露交易 – 出售金融資產

除另有說明者外，本節所用詞彙與本公司日期為2025年9月5日的公佈中所定義者具有相同涵義。於2025年9月5日，佳豪(本公司之一間間接全資附屬公司)與買方訂立有關出售事項之協議。根據協議，佳豪同意向買方出售2023年可換股票據未償還本金金額之合共33.75%，而買方同意以總代價27,000,000港元購買2023年可換股票據未償還本金金額之33.75%，溢價為3,375,000港元。

進一步詳情可參閱本公司日期為2025年9月5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2025年10月10日的公佈以及日期為2025年11月25日的通函中所定義者具有相同涵義。

於2025年10月10日(交易時段後)，Easyknit Properties Holdings Limited (「**Easyknit Properties**」，本公司的一間直接全資附屬公司)與財富鏈訂立買賣協議，據此，(其中包括) Easyknit Properties (作為賣方)有條件同意出售，及財富鏈(作為買方)有條件同意收購卓益發展有限公司(「**卓益**」，本公司的一間間接全資附屬公司)的全部已發行股本，代價為減去一筆相當於卓益的最終控股公司及同系附屬公司於完成日預計應向卓益支付的未償還款項總淨額(按等額基準計算)。

卓益之重大資產為該物業，即九龍旺角花園街19號花園廣場地下1、2、3號舖連地下櫥窗、一樓1號舖及二樓1號舖。該物業之可出售面積為13,544平方呎。

繼本公司及財富鏈於2025年12月15日分別舉行的股東特別大會上獲股東及財富鏈獨立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獲達成，並已於2026年1月15日完成。

購買價款286,800,622港元已通過財富鏈(作為發行人)於2026年1月15日向佳豪(作為票據持有人)發行的2025年可換股票據支付。根據2025年換股票據之條款及條件，合共1,697,045,100股每股面值0.01港元之兌換股份將按初步兌換價每股兌換股份0.169港元(可予調整)於2025年可換股票據所附的兌換權獲行使後配發及發行予佳豪。

於2026年1月15日完成後，卓益將不再為本公司的間接全資附屬公司，而成為財富鏈的全資附屬公司。

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。

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2025年10月17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2025年10月17日在公開市場進行之連串交易中購入合共3,042,000股百福股份，總代價約為1,825,200港元(未計及印花稅及相關開支)(相當於每股購入股份平均購入價約為0.60港元)。總代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70,460,000股百福股份(佔百福已發行股份總數約4.46%)。緊隨購入事項後，本集團持有73,502,000股百福股份(佔百福已發行股份總數約4.66%)。

進一步詳情可參閱本公司日期為2025年10月17日的公佈。

須予披露交易 – 出售金融資產

除另有說明者外，本節所用詞彙與本公司日期為2025年11月25日之公佈所定義者具有相同涵義。佳豪(本公司之一間間接全資附屬公司)與買方就出售事項訂立協議。根據協議，佳豪同意向買方出售由佳豪持有之2023年可換股票據未償還本金金額的約47.17%，而買方同意以總代價25,000,000港元購買2023年可換股票據未償還本金金額的約47.17%，溢價為3,125,000港元。

進一步詳情可參閱本公司日期為2025年11月25日及2025年11月27日的公佈。

有關可能收購事項的諒解備忘錄

除另有說明者外，本節所用詞彙與本公司日期為2026年3月12日的公佈中所定義者具有相同涵義。

於2026年3月12日(交易時段後)，本公司作為潛在買方(「買方」)與Skill Master Investments Limited(「Skill Master」，為財富鏈之一間直接全資附屬公司，作為潛在賣方(「賣方」))訂立一份不具法律約束力的諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)。根據諒解備忘錄，賣方擬出售而買方擬收購寶藝國際集團有限公司(「目標公司」，為財富鏈之一間間接全資附屬公司)10%至20%股權(「可能收購事項」)。目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事物業發展業務。

於2026年3月31日，目標公司的主要資產為位於九龍青山道646、648及648A號的發展中物業，計劃發展為學生宿舍，其估計價值約為9億4千萬港元。

待買方信納盡職審查結果，買方與賣方將盡最大努力促使於有效期內就可能收購事項訂立具法律約束力的正式協議。

在有效期內，本公司並未就可能收購事項簽訂任何正式協議或進一步協議。根據諒解備忘錄的條款，備忘錄已於2026年6月12日失效。

進一步詳情可參閱本公司日期為2026年3月12日的公佈。

報告期末後之事項

於本年度結束後，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。建議交易須待簽立買賣協議及滿足慣常交割條件後方可作實。

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3月31日，本集團共有22名員工(2025年：18名)。於本年度內，員工成本(包括董事酬金)約為25,563,000港元(2025年：約26,204,000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，本公司審核委員會（「**審核委員會**」）及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**」）作為董事進行證券交易之行為守則。經與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，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截至2026年3月31日止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2026年6月26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（「**2026年股東週年大會**」）將於2026年8月25日（星期二）舉行。有關安排詳情將刊載於本公司有關2026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2026年股東週年大會並在會上投票的資格，本公司將於2026年8月20日（星期四）至2026年8月25日（星期二）（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2026年股東週年大會並於會上投票的股東。為符合資格出席2026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2026年8月19日（星期三）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證券登記有限公司，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，2026年6月26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。

本公佈之中，英文版如有任何歧義，概以英文版為準。