

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2021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
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)	
營業額(千港元)	173,125	23,711	630.1%
毛利(千港元)	91,417	22,474	306.8%
毛利率	52.8%	94.8%	(42.0)%
純利(虧損)(千港元)	1,020,272	(73,994)	不適用
每股基本及攤薄盈利(虧損)(港元)	12.18	(0.81)	不適用
	於		
	2021年 9月30日 (未經審核)	2021年 3月31日 (經審核)	變動
總資產(千港元)	8,576,818	4,903,606	74.9%
總負債(千港元)	3,630,734	1,673,161	117.0%
資產淨值(千港元)	4,946,084	3,230,445	53.1%
每股資產淨值(港元)	63.6	39.3	61.8%

#### 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2021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2020年相應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2021年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止六個月	
		2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
營業額			
銷售物業		119,644	—
租金收入		33,622	16,027
來自貸款融資之利息收入		10,921	6,927
樓宇管理		8,938	757
營業額總額	4	173,125	23,711
銷售物業及提供服務成本		(81,708)	(1,237)
毛利		91,417	22,474
其他收入、收益及虧損		10,432	4,219
經銷成本		(15,924)	(2,200)
行政開支		(45,531)	(21,094)
其他開支		(311)	—
撇銷持作出售發展物業		—	(31,231)
撇銷持作出售物業		—	(100)
投資物業之公平值變動收益(虧損)		38,378	(58,840)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動虧損 淨額		(46,774)	(16,382)
出售時解除按公平值計入其他全面收益之債務工具 金融資產之(減值虧損)減值虧損撥回淨額：		(1,683)	685
— 應收貸款		(3,736)	(2,482)
— 按公平值計入其他全面收益之債務工具		(4,135)	(236)
— 按攤銷成本計量之債務工具		(54)	1,650

	附註	截至9月30日止六個月	
		2021年 千港元 (未經審核)	2020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	12	1,676,151	—
重新計量聯營公司權益之虧損		(656,380)	—
於視為收購聯營公司額外權益當日之議價收購收益		—	58,471
分佔聯營公司業績		(1,250)	(19,392)
分佔合營公司業績		(4)	(5)
融資成本		(15,236)	(8,867)
除稅前溢利(虧損)	5	1,025,360	(73,330)
稅項	6	(5,088)	(664)
本期間溢利(虧損)		1,020,272	(73,994)
<b>其他全面(開支)收入</b>			
<i>隨後可能重新分類至損益之項目：</i>			
分佔聯營公司之其他全面收入(開支)：			
分佔聯營公司之匯兌儲備		—	6,569
分佔聯營公司之按公平值計入其他全面收益儲備		33	849
於視作出售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)	7,418

	附註	截至9月30日止六個月	
		2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
換算海外業務財務報表產生之匯兌差額		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		(12,496)	446
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		1,683	(685)
		<u>4,135</u>	<u>236</u>
本期間之其他全面(開支)收入		<u>(14,003)</u>	<u>7,415</u>
本期間之全面收入(開支)總額		<u><u>1,006,269</u></u>	<u><u>(66,579)</u></u>
本期間溢利(虧損)分佔：			
本公司股東		998,734	(73,881)
非控股權益		21,538	(113)
		<u><u>1,020,272</u></u>	<u><u>(73,994)</u></u>
本期間全面收入(開支)總額分佔：			
本公司股東		984,138	(66,466)
非控股權益		22,131	(113)
		<u><u>1,006,269</u></u>	<u><u>(66,579)</u></u>
每股基本及攤薄盈利(虧損)	8	<u><u>12.18港元</u></u>	<u><u>(0.81)港元</u></u>

## 簡明綜合財務狀況表

於2021年9月30日

	附註	2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	2021年 3月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		207,527	107,138
使用權資產		225	493
投資物業		2,393,173	1,179,400
聯營公司權益		—	808,718
合營公司權益		53	57
按公平值計入損益之金融資產		29,847	211,446
按公平值計入其他全面收益之債務工具		6,363	4,030
按攤銷成本計量之債務工具		47,713	15,209
應收貸款	9	44,801	17,280
無形資產		500	500
遞延稅項資產		18,871	8,724
按金		205	10,205
其他應收款項	10	103,160	—
		<u>2,852,438</u>	<u>2,363,200</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售發展物業		3,925,401	950,375
持作出售物業		881,217	960,930
按公平值計入損益之金融資產		324,598	148,876
按公平值計入其他全面收益之債務工具		24,608	7,740
貿易及其他應收款項	10	73,769	38,218
可收回稅項		309	309
應收貸款	9	189,853	125,736
銀行結餘及現金		304,625	308,222
		<u>5,724,380</u>	<u>2,540,406</u>

	附註	2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	2021年 3月31日 千港元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	11	126,659	41,047
合約負債		15,742	6,276
應付非控股股東金額		115,297	101,288
應付稅項		65,993	51,573
租賃負債		233	510
有抵押銀行借貸		932,311	468,010
		<u>1,256,235</u>	<u>668,704</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>4,468,145</u>	<u>1,871,702</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>7,320,583</u>	<u>4,234,902</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		21,431	—
有抵押銀行借貸		2,353,068	1,004,457
		<u>2,374,499</u>	<u>1,004,457</u>
		<u>4,946,084</u>	<u>3,230,445</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		7,782	8,220
儲備		4,190,799	3,223,053
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		<u>4,198,581</u>	<u>3,231,273</u>
<b>非控股權益</b>		<u>747,503</u>	<u>(828)</u>
		<u>4,946,084</u>	<u>3,230,445</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至2021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。

### 2. 本中期期間之重大交易

於截至2021年9月30日止六個月，本集團透過現金要約收購高山企業有限公司(「高山」)額外股權，使高山成為本公司之附屬公司。於2021年9月30日，本集團持有高山之已發行股本74.76%(2021年3月31日：29.60%)。詳情載於附註12。

### 3. 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。

除應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)導致的額外會計政策及應用與本集團相關的會計政策外，截至2021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2021年3月31日止年度之全年財務報表所遵循者相同。

## 本集團新採納的會計政策

### 由投資物業轉撥至自用物業

倘按公平值列賬之投資物業轉撥為業主自用物業，並由業主開始自用予以證實，則該物業於其後入賬時之視作成本應為其於改變用途當日之公平值。

### 股權結算以股份為基礎付款交易

#### 授予僱員的購股權

給予僱員及其他提供類似服務的人士之股權結算以股份為基礎付款，以該權益工具於授出當日之公平值計量。

於授出當日所釐定之股權結算以股份為基礎付款之公平值(並未計及所有非市場歸屬條件)根據本集團對將最終歸屬之權益工具之估計，於歸屬期按直線法支銷，而權益(購股權儲備)將相應增加。於各報告期末，本集團根據對所有相關非市場歸屬條件之評估修訂其對預期歸屬之權益工具數目之估計。修訂原先估計的影響(如有)於損益確認，令累計開支反映經修訂之估計並於購股權儲備作出相應調整。

購股權獲行使時，先前於購股權儲備中確認之款項將轉撥至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日仍未獲行使，則先前於購股權儲備中確認之款項將撥入累計溢利。

### 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2021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16號修訂本  
香港財務報告準則第16號修訂本

2019冠狀病毒病相關租金減免  
2021年6月30日後的2019冠狀病毒病相關  
租金減免

香港財務報告準則第9號、  
香港會計準則第39號、  
香港財務報告準則第7號、  
香港財務報告準則第4號及  
香港財務報告準則第16號修訂本

利率基準改革 — 第二階段



除下文所述者外，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：

**採用香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本「利率基準改革 — 第二階段」導致的影響及會計政策**

本集團於本中期期間首次採用該等修訂本。該等修訂涉及因應香港財務報告準則第7號「金融工具：披露事項」獲採用後的利率基準改革、特定對沖會計規定及相關披露規定，對金融資產、金融負債及租賃負債之合約現金流的釐定基準作出更改。

於2021年4月1日，本集團有若干金融負債的利息與基準利率掛鈎，故將會或可能需要遵從利率基準改革。下表列示有關未清償合約的總額。金融負債的金額以賬面值呈列。

	港元
	香港銀行
	同業拆息
	(「香港銀行
	同業拆息」)
	千港元
銀行借款	<u><u>1,472,467</u></u>

由於相關合約於本中期期間概無轉換至替代利率，故該等修訂本並無對簡明綜合財務報表造成影響。本集團會因應按攤銷成本計量的銀行借款的利率基準改革所導致的合約現金流變動採用實際權宜法。

#### 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)
於收購一間附屬公司時之議價 收購收益					1,676,151
重新計量一間聯營公司權益之 虧損					(656,380)
一間聯營公司分佔業績					(1,250)
一間合營公司分佔業績					(4)
融資成本					<u>(15,236)</u>
除稅前溢利					<u>1,025,360</u>

截至2020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>16,784</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,927</u>	<u>23,711</u>
分部業績	<u>(51,583)</u>	<u>(35,914)</u>	<u>(16,177)</u>	<u>1,204</u>	(102,470)
無分配之公司收入					271
無分配之公司開支					(1,338)
於視作收購一間聯營公司額外權 益當日之議價收購收益					58,471
一間聯營公司分佔業績					(19,392)
一間合營公司分佔業績					(5)
融資成本					<u>(8,867)</u>
除稅前虧損					<u>(73,330)</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、於收購一間附屬公司時之議價收購收益、重新計量一間聯營公司權益之虧損、於收購一間聯營公司額外權益時之議價收購收益、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：

	2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	2021年 3月31日 千港元 (經審核)
<b>分部資產</b>		
物業投資	2,538,611	1,229,311
物業發展	4,928,376	1,921,541
證券投資	341,863	338,192
貸款融資	253,742	169,224
	<hr/>	<hr/>
分部資產總額	8,062,592	3,658,268
一間聯營公司權益	—	808,718
一間合營公司權益	53	57
可收回稅項	309	309
銀行結餘及現金	304,625	308,222
無分配之公司資產	209,239	128,032
	<hr/>	<hr/>
綜合資產	<b>8,576,818</b>	<b>4,903,606</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>分部負債</b>		
物業投資	54,262	9,048
物業發展	167,254	134,925
證券投資	757	882
貸款融資	12,623	2,590
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	234,896	147,445
有抵押銀行借貸	3,285,379	1,472,467
應付稅項	65,993	51,573
無分配之公司負債	44,466	1,676
	<hr/>	<hr/>
綜合負債	<b>3,630,734</b>	<b>1,673,161</b>
	<hr/>	<hr/>

就分部表現監控及分部間之資源分配而言：

- 除若干物業、廠房及設備、一間聯營公司權益、一間合營公司權益、可收回稅項、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。

## 5. 除稅前溢利(虧損)

截至9月30日止六個月  
2021年 2020年  
千港元 千港元  
(未經審核) (未經審核)

除稅前溢利(虧損)已扣除：

租賃負債利息	20	29
銀行借貸利息	26,723	19,187
減：於合資格資產之成本資本化之金額	(11,507)	(10,349)

15,236 8,867

物業、廠房及設備之折舊	2,970	2,227
使用權資產之折舊	316	461
以股份為基礎支付(附註)	581	—

及已計入：

來自上市投資之股息收入	6,637	2,413
政府補助	—	968
銀行及其他利息收入	2,190	896

2,190 896

附註：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的本公司僱員。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(截至2020年9月30日止六個月：無)的購股權之公平值於損益確認。於本中期期間，概無購股權獲行使。

## 6. 稅項

	截至9月30日止六個月	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
稅項開支(計入)包含：		
本期稅項：		
香港	4,094	665
中華人民共和國(「中國」)		
企業所得稅	811	—
其他司法權區	332	—
	<u>5,237</u>	<u>665</u>
過往年度不足(超額)撥備：		
香港	(6)	(1)
中國	107	—
其他司法權區	58	—
	<u>159</u>	<u>(1)</u>
	<u>5,396</u>	<u>664</u>
遞延稅項	<u>(308)</u>	—
	<u><b>5,088</b></u>	<u><b>664</b></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。

## 7. 股息

並無就兩個中期期間派付、宣派及建議任何股息。

## 8. 每股基本及攤薄盈利(虧損)

本公司股東應佔之每股基本及攤薄盈利(虧損)乃根據以下資料計算：

	截至9月30日止六個月	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
就計算每股基本及攤薄盈利(虧損)而言之盈利(虧損) (本公司股東應佔本期間溢利(虧損))	<u>998,734</u>	<u>(73,881)</u>
	股份數目	
就計算每股基本及攤薄盈利(虧損)而言之股份加權 平均數	<u>82,018,157</u>	<u>91,320,403</u>

於截至2021年9月30日止六個月，計算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2021年9月30日止六個月的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(截至2020年9月30日止六個月：每股攤薄虧損)，因其行使會導致本期間每股盈利增加(截至2020年9月30日止六個月：每股虧損減少)。

## 9. 應收貸款

	2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	2021年 3月31日 千港元 (經審核)
應收定息貸款	315,632	217,258
應收浮息貸款	<u>3,535</u>	<u>6,535</u>
	319,167	223,793
減：減值撥備	<u>(84,513)</u>	<u>(80,777)</u>
	<b><u>234,654</u></b>	<b><u>143,016</u></b>
分析為：		
流動部分	189,853	125,736
非流動部分	<u>44,801</u>	<u>17,280</u>
	<b><u>234,654</u></b>	<b><u>143,016</u></b>
有抵押	99,980	56,770
無抵押	<u>134,674</u>	<u>86,246</u>
	<b><u>234,654</u></b>	<b><u>143,016</u></b>

於截至2021年9月30日止六個月，應收貸款撥備淨額3,736,000港元已於損益確認(截至2020年9月30日止六個月：2,482,000港元)。



## 10. 貿易及其他應收款項

	2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	2021年 3月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))：		
0 – 60日	4,762	2,690
61 – 90日	227	138
超過90日	352	—
	<u>5,341</u>	<u>2,828</u>
預付款	3,401	5,000
應收利息	3,072	1,058
持作出售發展物業之託管按金	662	4,622
保證金融資應收賬款	34,758	22,450
其他應收款項及按金	18,391	2,260
可退還印花稅(附註(b))	103,160	—
電影投資的可退還按金(附註(c))	8,144	—
	<u>176,929</u>	<u>38,218</u>
分析為：		
流動部分	73,769	38,218
非流動部分	103,160	—
	<u>176,929</u>	<u>38,218</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2021年9月30日，由於預計於報告期末起計十二個月後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非流動資產內。
- (c) 本集團與一間電影製作公司訂立一份協議，總投資額為人民幣(「人民幣」)13,600,000元(相當於16,287,000港元)。於2021年9月30日，由於尚未開拍電影，故確認可退還按金人民幣6,800,000元(相當於8,144,000港元)。

## 11. 貿易及其他應付款項

	2021年 9月30日 千港元 (未經審核)	2021年 3月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))：		
0 – 30日	6,401	2,350
超過90日	—	1,940
	<u>6,401</u>	<u>4,290</u>
應付保修金(附註(b))	19,049	7,476
已收租金按金及預收租金	35,756	8,936
已收保證金額(附註(c))	10,000	—
預提及其他應付款項	49,071	20,345
其他應付稅項	6,382	—
	<u>126,659</u>	<u>41,047</u>

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。

## 12. 收購一間附屬公司

於截至2021年9月30日止六個月，本集團透過現金要約收購高山額外股權，而高山則成為本公司之一間附屬公司。於2021年9月30日，本集團持有高山已發行股本74.76% (2021年3月31日：29.60%)。總代價210,588,000港元已以現金支付。收購事項已使用收購法入賬作為業務收購。

### 於收購日期確認的已收購資產及負債

	千港元
投資物業	1,285,074
物業、廠房及設備	5,517
使用權資產	5,682
按公平值計入損益之金融資產	153,365
按公平值計入其他全面收益之債務工具	36,182
應收貸款	121,347
遞延稅項資產	8,250
持作出售發展物業	2,760,807
貿易及其他應收款項	119,233
銀行結餘及現金	98,736
貿易及其他應付款項	(100,780)
應付稅項	(8,882)
有抵押銀行借貸	(1,508,353)
可換股票據	(58,164)
租賃負債	(5,724)
遞延稅項負債	(35,110)
	<u>2,877,180</u>

### 非控股權益

於收購日期確認的高山非控股權益(25.24%)乃參考高山資產淨值的已確認金額比例計量，金額約為726,200,000港元。

## 收購一間附屬公司產生之議價收購收益

千港元

已轉讓代價	210,588
加：於一間聯營公司之權益重新計量至公平值	137,844
加：非控股權益	726,200
減：已收購資產淨值之已確認金額(附註)	<u>2,750,783</u>
	<u><u>(1,676,151)</u></u>

附註：上表列示的高山資產淨值並不包括高山向本集團發行可換股票據的公平值與負債部分之間的差異141,780,000港元、該等可換股票據的相關遞延稅項負債15,343,000港元以及高山就高山與本集團的租賃安排分別確認的使用權資產及租賃負債5,634,000港元及5,674,000港元。

收購一間附屬公司產生之議價收購收益約1,676,151,000港元於簡明綜合損益及其他全面收益表內的損益以獨立項目確認。交易產生議價收購收益是因為高山股份的公平值於收購日期遠低於所收購的淨資產。

## 收購一間附屬公司產生之現金流淨額

千港元

已付代價	(210,588)
減：已收購現金及等同現金結餘	<u>98,736</u>
	<u><u>(111,852)</u></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、證券投資及貸款融資業務，其中物業發展及物業投資為本集團的核心業務。

於本期間，緊隨有關收購高山企業有限公司(「高山」)(股份代號：616)股份之股份要約(定義見下文)完成後，本集團進一步收購高山股份，詳情載於本公佈「上市附屬公司」一節。於2021年9月30日，本集團持有合共696,370,840股高山股份，佔高山全部已發行股本約74.76%。高山已綜合入賬至本公司於本期間的簡明綜合財務報表，作為本公司附屬公司。

此次收購及股份要約為投資良機，使本集團得以繼續實施多元化投資策略，加強其物業組合，有利於本集團核心業務持續穩定增長。

### 財務業績

於本期間，本集團之營業額約為173,125,000港元，較截至2020年止六個月(「2020年期間」)的約23,711,000港元增加約149,414,000港元或約630.1%。

本公司股東應佔本期間溢利約為998,734,000港元(2020年期間：虧損約73,881,000港元)。本期間之毛利率約為52.8%，2020年期間則約為94.8%，減少約42.0%。

於本期間，每股基本及攤薄盈利為12.18港元，去年同期則為每股虧損0.81港元。

## 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119,644,000港元(2020年期間：無)。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48,954平方呎。上蓋建築工程正在進行中，預計此項目將於2022年底竣工及推售。

#### 漆咸道北項目

本公司於2018年5月透過其全資附屬公司收購位於香港九龍漆咸道北470號、472號、474號、476號及478號的物業(「漆咸道北大廈」)，佔漆咸道北大廈不可分割份數的80%以上。此項目總地盤面積約4,653平方呎。於2018年11月29日，本公司根據香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》(「強制售賣條例」)向土地審裁處提出申請，作出一項為重新發展而出售漆咸道北大廈之所有不可分割份數(包括強制售賣條例規定本集團擁有者)的命令，並擬於公開拍賣中競投及收購登記擁有人所持有之餘下單位(非本集團擁有之單位)，佔漆咸道北大廈不可分割份數約11.31%。

本公司於2021年6月1日舉行的漆咸道北大廈公開拍賣中成功中標。詳情載於本公司所刊發日期為2021年6月1日之公佈。於完成收購事項後，本集團擁有漆咸道北大廈100%業權，並計劃將其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41,139平方呎。該地盤現正進行清拆工程。該項目預期將於2025年竣工。

有關漆咸道北大廈項目之更多詳情分別載於本公司日期為2018年5月16日、2018年6月8日、2018年11月30日及2020年9月11日之公佈內以及本公司日期為2018年6月25日及2020年10月23日之通函內。

### **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，31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473,350,000港元。於本期間，其中5個單位及2個車位的交易已完成，物業銷售錄得營業額約119,644,000港元(2020年期間：零)。

### **物業投資**

於2021年9月30日，本集團的投資物業組合包括主要位於香港的住宅、商業及工業單位。

本期間來自物業投資業務的已確認收益為42,560,000港元(2020年期間：16,784,000港元)，主要源於本集團投資物業的經常性租賃收入。於本期間，本集團錄得租金收入總額約33,622,000港元(2020年期間：約16,027,000港元)，較2020年期間增加約109.8%。租金收入增加主要由於收購一間附屬公司導致物業投資業務有所增加。

於2021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99.4%(2020年期間：零、77.2%及96.2%)。本集團於本期間確認投資物業公平值變動收益約38,378,000港元(2020年期間：虧損約58,840,000港元)。於本期間該分部錄得收益約73,647,000港元(2020年期間：虧損約51,583,000港元)，較2020年期間增加約22,064,000港元。

### **證券投資**

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2021年9月30日，本集團的按公平值計入損益之金融資產約為354,445,000港元(2021年3月31日：約360,322,000港元)。本集團本期間的證券投資分部錄得虧損約63,116,000港元(2020年期間：虧損約16,177,000港元)。本集團的金融資產詳情如下：

投資性質	於2021年9月30日				佔本集團 總資產的 概約百分比	截至2021年9月30日止六個月		
	所持 股份數目	所持金額 千港元	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 收益/ (虧損) 千港元
股票投資								
百福控股有限公司 (股份代號：1488)	83,040,000	不適用	75,450	68,093	0.8%	—	12,436	618
其他	不適用	不適用	284,300	213,726	2.4%	6,637	(46,260)	(2,659)
股票掛鈎票據	不適用	6,000	6,000	5,797	0.1%	342	(5,013)	—
債券	不適用	—	—	—	—	—	—	99
其他	不適用	不適用	65,561	66,829	0.8%	—	(5,995)	—
總計：			<u>431,311</u>	<u>354,445</u>	<u>4.1%</u>	<u>6,979</u>	<u>(44,832)</u>	<u>(1,942)</u>

附註：於2021年9月30日，概無投資佔本集團總資產的5%以上。

## 貸款融資

本集團亦從事受香港法例第163章《放債人條例》規管的提供放債業務。

本期間，本集團錄得來自貸款融資業務的利息收入約10,921,000港元(2020年期間：約6,927,000港元)，佔本集團總收益約6.3%。利息收入的增加主要由於收購一間附屬公司導致貸款融資業務有所增加。本期間來自貸款融資業務的收益約為1,127,000港元(2020年期間：溢利約1,204,000港元)。於2021年9月30日，應收貸款賬面值約為234,654,000港元(2021年3月31日：約143,016,000港元)。於2021年9月30日，貸款融資業務在損益中確認的減值撥備淨額約為3,736,000港元(2020年期間：約2,482,000港元)。



## 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)、證券投資及貸款融資業務。

### 投資高山股份

於2021年4月1日，本集團透過運榮投資有限公司(「**運榮**」)、Landmark Profits Limited和佳豪發展有限公司(均為本公司之全資附屬公司)持有合共275,687,665股高山股份，佔高山當時已發行股本總額約29.60%。

#### (a) 股份要約

於2021年2月3日(交易時段後)，運榮(為要約人)已告知高山董事會，擬待先決條件獲達成後，作出自願有條件全面現金要約以每股高山股份0.50港元，按綜合文件(其於2021年3月26日寄發予高山獨立股東)所載的條款及條件並根據香港《公司收購及合併守則》(「**收購守則**」)收購全部已發行高山股份(除要約人及其一致行動人士已擁有或已同意收購外)(「**股份要約**」)。股份要約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**」)第14章構成本公司之一項非常重大收購事項。股份要約的普通決議案已於2021年3月19日舉行之本公司股東特別大會上獲本公司股東(「**股東**」)批准。於2021年4月7日，股份要約在所有方面宣佈為無條件。

股份要約於2021年4月21日(「**截止日期**」)截止，運榮已收妥有關合共393,683,175股高山股份之股份要約之有效接納，佔高山已發行股本約42.26%，連同運榮及其一致行動人士合共已持有的669,370,840股高山股份，佔高山截至截止日期已發行股本總額約71.86%。

**(b) 於2021年4月購入高山股份**

於2021年4月22日緊隨股份要約完成後，本公司在公開市場進一步購入合共27,000,000股高山股份，每股購入價為0.50港元(本公司已遵守收購守則規則31.3)，總購入價約13,500,000港元(未計及交易費用)。因此，本集團於高山之權益增至696,370,840股高山股份，佔高山於購入日期及直至本公佈日期已發行股本總額約74.76%。

**高山於本期間的業績**

高山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
	2021年 (未經審核)	2020年 (未經審核)	
營業額			
物業投資(千港元)	31,268	30,008	4.2%
貸款融資(千港元)	5,168	11,349	(54.5)%
總營業額(千港元)	36,436	41,357	(11.9)%
毛利(千港元)	34,913	39,557	(11.7)%
高山股東應佔溢利(虧損)(千港元)	81,785	(64,552)	不適用
每股盈利(虧損)(港仙)			
— 基本	8.78	(6.93)	不適用
— 攤薄	6.66	(6.93)	不適用

於2021年11月23日(即本公佈日期)，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)	完成階段
香港九龍青山道646、648、648A號 豐華工業大廈	工業	9,206	供再發展
香港九龍瓊林街121號永昌工業大廈	工業	5,483	發展中
香港銅鑼灣勿地臣街11號、13號及15號	商業	2,857	發展中
香港堅尼地城爹核士街1B至1E號	住宅	4,940	供再發展
香港堅尼地城吉席街93號及95號	住宅	2,182	供再發展

於2021年9月30日，高山集團的投資物業組合包括位於香港、中華人民共和國及新加坡的住宅、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31,268,000港元(2020年期間：約30,008,000港元)及投資物業公平值變動產生的公平值收益約30,828,000港元。

董事認為，將高山業務合併為本公司拓展非住宅房地產發展領域的有效渠道，並可實現更高的業務連貫性及改善資源分配，從而產生協同價值。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2021年9月30日止六個月的中期業績公佈。

## 財務回顧

### 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2021年9月30日，本集團之銀行借貸約為3,285,379,000港元(2021年3月31日：約1,472,467,000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0.65(2021年3月31日：約0.46)。

於2021年9月30日，本集團之流動資產淨值約為4,468,145,000港元(2021年3月31日：約1,871,702,000港元)。流動比率約為4.5(2021年3月31日：約3.8)。於2021年9月30日，銀行結餘及現金約為304,625,000港元(2021年3月31日：308,222,000港元)，較2021年3月31日減少約1.2%或約3,597,000港元。

於2021年9月30日，本集團的已訂約但未撥備之資本性開支的資本承擔為27,552,000港元(2021年3月31日：無)及並無任何重大或然負債(2021年3月31日：無)。

於2021年9月30日，本集團有抵押銀行借貸之到期情況載列如下：

	<b>2021年 9月30日 千港元</b>	2021年 3月31日 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)：		
— 一年內	<b>932,311</b>	468,010
— 在超過一年但不超過兩年的時間內	<b>669,747</b>	45,896
— 在超過兩年但不超過五年的時間內	<b>1,434,070</b>	756,611
— 在五年以上的時間內	<b>249,251</b>	201,950
	<b>3,285,379</b>	1,472,467
減：顯示於流動負債之一年內到期金額	<b>(932,311)</b>	(468,010)
顯示於非流動負債之一年後到期金額	<b>2,353,068</b>	1,004,457

## 資產抵押

於2021年9月30日，本集團的銀行貸款總額約3,285,379,000港元(2021年3月31日：約1,472,467,000港元)乃以本集團賬面淨值約為7,238,384,000港元(2021年3月31日：約3,142,046,000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綜合收益之債務票據作為抵押。此外，本集團之附屬公司所持有之公平值為130,500,000港元之300,000,000股高山股份(2021年3月31日：公平值為9,702,000港元之19,800,000股高山股份)已抵押，以獲得為一個香港物業項目安排的銀行貸款。

## 外匯波動之風險

本集團之收入與支出大多數以港元計值。於本期間，本集團並無因兌換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。董事認為承受兌換率波動之風險極微。

## 資本開支

於本期間，本集團已投資約986,000港元(2020年期間：零)於購買物業、廠房及設備，且並無增置投資物業(2020年期間：零)。

## 僱員

於2021年9月30日，本集團共有93名員工(2020年9月30日：30名)。於本期間，員工成本(包括董事袍金)約為25,576,000港元(2020年期間：約14,014,000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。本集團設有購股權計劃，提供合適獎勵以激勵本集團僱員。

## 前景

2019冠狀病毒病疫情造成有史以來最長久、最嚴重的衰退過後，市況隨著疫苗接種率上升而逐步改善並增強了整體市場信心。香港經濟於2021年第二季恢復增長及重回復甦軌道。就業市場向好加上消費券計劃提振之效，有助刺激零售行業及消費意欲及扶持消費相關界別。此有利零售營運商的營運環境亦惠及業主。然而，全球經濟仍面對不同難題及不確定因素，包括2019冠狀病毒病變種及中美局勢緊張。

隨著社會及營商環境改善、本地疫情受控、經濟提振措施及全球前景明朗，香港經濟復甦預期持續。在國家的「十四五」規劃支持下，預料香港的國際金融、運輸及貿易中心的地位將會加強。以上種種均支持香港的長遠未來及經濟前景。

基於看好香港物業市場的前景及相對低息環境，物業市場預期於長遠維持活力。本集團於未來數年的物業發展項目穩健及將於適當時機推售。本集團將繼續抓緊機會在香港選擇性收購發展土地以補充優質土地儲備，從而鞏固其核心業務。

儘管全球經濟仍然不穩，惟疫後全球環境復甦持續。本集團的投資物業(包括位於香港及亞洲國家者)於疫後局面中開始恢復正常。本集團將繼續尋求可帶來穩定經常性收入及資本增值的投資，以鞏固其物業投資組合。

展望未來，本集團對其業務發展甚有信心。本集團將繼續密切監察市場變化，並致力發展現有主要業務，同時探索其他機會，務求為其股東提供穩定及有利的回報，並加強其各業務分部。

## 報告期後事項

### (1) 回購股份

於2021年10月19日，本公司在聯交所以平均每股3.87港元的價格回購合計2,616,000股本公司普通股(「股份」)，總代價為10,123,920港元(扣除開支前)，並於2021年10月28日註銷。

### (2) 須予披露交易—購入股票掛鈎票據

本公司間接全資附屬公司弘雅資本有限公司，於2021年10月28日購入與中國建設銀行股份有限公司(股份代號：939)股份掛鈎的股票掛鈎票據(「股票掛鈎票據」)，本金金額為5,000,000港元。股票掛鈎票據的票面年利率為15厘。有關股票掛鈎票據預期於2022年1月18日到期。根據上市規則，是次購入(與過去十二個月的先前購入事項合併計算)構成本公司的須予披露交易，詳情載於本公司日期為2021年10月29日的公佈。

### (3) 須予披露交易—提供財務資助

於2021年11月12日，本公司間接全資附屬公司Planetic International Limited(作為貸款人)及借款人(為獨立第三方)訂立貸款協議，據此貸款人同意向借款人提供本金總額為50,000,000港元之貸款，為期六個月，年利率為9厘。根據上市規則，貸款構成本公司的一宗須予披露交易，詳情載於本公司日期為2021年11月12日的公佈。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間，本公司分別於2021年8月30日、2021年8月31日、2021年9月10日及2021年9月20日在聯交所回購合共4,378,000股股份，總代價為17,327,360港元(扣除開支前)。所有回購股份其後分別於2021年9月10日及2021年9月30日被本公司註銷。於2021年9月30日，已發行股份總數為77,822,403股(其中，於2021年10月19日回購的2,616,000股股份已於2021年10月28日註銷)。於本公佈日期，已發行股份總數為75,206,403股。

董事於本期間回購股份乃根據股東於2021年8月20日舉行的本公司股東週年大會上授出的授權而作出，旨在通過提高本公司每股資產淨值及每股盈利為股東整體帶來利益。

除上文所披露者外，於本期間，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。

## 賬目審閱

董事會轄下之審核委員會已與管理層及本公司之獨立核數師審閱本集團於本期間之未經審核簡明綜合財務資料、本集團所採納之會計原則及慣例及財務申報事宜。

本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱委聘工作準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱本集團於本期間之未經審核簡明綜合財務資料。

## 中期股息

董事會不建議派發本期間的中期股息(2020年期間：無)。

## 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A.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檢討現行架構。



## 守則條文第C.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」）作為董事進行證券交易之行為守則。經與現有董事作出特定查詢後，彼等全部確認，自彼等於本期間獲委任為董事起彼等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。

### 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](http://www.easyknit.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://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，並分別刊載於本公司及聯交所的網站。

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，2021年11月23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。