

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



WING ON COMPANY INTERNATIONAL LIMITED

永安國際有限公司
(百慕達註冊成立有限公司)
(股份代號：289)

2020 年全年業績通告

永安國際有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)董事會宣布截至 2020 年 12 月 31 日止年度之綜合業績：

綜合損益表

	附註	截至 12 月 31 日止年度	
		2020 年 千港元計	2019 年 千港元計
收入	3	1,187,645	1,371,494
其他收入	5	105,469	89,727
其他淨收益	5	39,087	80,757
百貨業務銷售成本	6(d)	(342,976)	(424,804)
物業租賃成本	6(b)	(89,776)	(76,889)
其他營業費用	6(c)	(382,494)	(395,654)
經營溢利		516,955	644,631
財務費用	6(a)	(1,879)	(4,353)
		515,076	640,278
投資物業估值淨(損失)/收益		(886,418)	302,586
		(371,342)	942,864
應佔一聯營公司之溢利		10,808	19,498
除稅前(虧損)/溢利	6	(360,534)	962,362
所得稅	7	(97,081)	(195,549)
本年度(虧損)/溢利		(457,615)	766,813
應撥歸：			
本公司股東		(456,149)	765,658
非控股股東權益		(1,466)	1,155
本年度(虧損)/溢利		(457,615)	766,813
每股基本及攤薄(虧損)/盈利	9(a)	(156.2)仙	261.0 仙

綜合損益及其他全面收益表

	截至 12 月 31 日止年度			
	2020 年		2019 年	
	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計
本年度(虧損)/溢利		<u>(457,615)</u>		<u>766,813</u>
本年度其他全面收益 (無稅項影響及重列調整後)：				
其後不會重列至損益之項目：				
- 其他投資以公平價值計入其他全面收益		(3,149)	(6,060)	
- 因自用之土地及樓宇重新分類為投資物業而產生之重估增值		<u>7,673</u>	<u>-</u>	
		4,524		(6,060)
其後可能重列至損益之項目：				
外幣換算調整：				
- 海外附屬公司財務報表換算所產生的匯兌差異		288,307	(32,156)	
- 應佔一海外聯營公司財務報表換算所產生的匯兌差異		5,130	(2,264)	
- 結束聯營公司之一附屬公司而釋出的匯兌儲備		<u>481</u>	<u>-</u>	
		293,918		(34,420)
		<u>298,442</u>		<u>(40,480)</u>
本年度全面收益總額		<u>(159,173)</u>		<u>726,333</u>
應撥歸：				
本公司股東		(157,554)		725,358
非控股股東權益		<u>(1,619)</u>		<u>975</u>
本年度全面收益總額		<u>(159,173)</u>		<u>726,333</u>

綜合財務狀況表

		於 2020年 12月31日 千港元計	於 2019年 12月31日 千港元計
非流動資產			
投資物業		15,543,351	16,090,297
其他物業、機器及設備		394,359	387,574
		<u>15,937,710</u>	<u>16,477,871</u>
於一聯營公司權益		340,838	324,419
其他投資		137,088	140,237
遞延稅項資產		-	436
		<u>16,415,636</u>	<u>16,942,963</u>
流動資產			
持作買賣用途證券		1,208,923	883,022
存貨		77,511	99,526
應收賬項、定金及預付賬款	10	62,155	68,271
應收同母系附屬公司賬款		22,868	18,201
可收回本年稅項		5,547	-
其他銀行存款		269,499	13,543
現金及現金等同物		2,570,282	2,993,692
		<u>4,216,785</u>	<u>4,076,255</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	11	334,000	359,910
合約負債		18,068	18,373
有抵押銀行借款		38,063	103,290
租賃負債		19,630	27,399
應付同母系附屬公司賬款		5,382	3,818
應付本年稅項		30,492	80,587
		<u>445,635</u>	<u>593,377</u>
淨流動資產		<u>3,771,150</u>	<u>3,482,878</u>
總資產減流動負債		<u>20,186,786</u>	<u>20,425,841</u>
非流動負債			
有抵押銀行借款		36,873	-
租賃負債		38,238	1,020
遞延稅項負債		925,624	843,880
		<u>1,000,735</u>	<u>844,900</u>
淨資產		<u>19,186,051</u>	<u>19,580,941</u>
資本及儲備			
股本		29,187	29,256
儲備		19,124,844	19,518,046
應撥歸本公司股東合計權益		<u>19,154,031</u>	<u>19,547,302</u>
非控股股東權益		<u>32,020</u>	<u>33,639</u>
合計權益		<u>19,186,051</u>	<u>19,580,941</u>

截至2020年12月31日止年度之綜合權益變動結算表

		應撥歸本公司股東							非控股 股東權益	合計權益
	股本	土地及 樓宇 重估儲備	投資 重估儲備	匯兌儲備	繳納盈餘	普通儲備	保留溢利 (附註)	合計		
附註	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計
於2020年1月1日結餘	29,256	271,037	125,319	(308,475)	754,347	1,700	18,674,118	19,547,302	33,639	19,580,941
2020年權益變動										
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(456,149)	(456,149)	(1,466)	(457,615)
其他全面收益	-	7,673	(3,149)	294,071	-	-	-	298,595	(153)	298,442
本年度全面收益總額	-	7,673	(3,149)	294,071	-	-	(456,149)	(157,554)	(1,619)	(159,173)
購回本公司股份										
- 支付票面值	(69)	-	-	-	-	-	-	(69)	-	(69)
- 支付溢價及交易費用	-	-	-	-	-	-	(13,728)	(13,728)	-	(13,728)
有關前年度已獲通過及支付之股息	8(b)	-	-	-	-	-	(189,801)	(189,801)	-	(189,801)
有關本年度已宣派及支付之股息	8(a)	-	-	-	-	-	(32,119)	(32,119)	-	(32,119)
	(69)	7,673	(3,149)	294,071	-	-	(691,797)	(393,271)	(1,619)	(394,890)
於2020年12月31日結餘	29,187	278,710	122,170	(14,404)	754,347	1,700	17,982,321	19,154,031	32,020	19,186,051
於2019年1月1日結餘	29,360	271,037	131,379	(274,235)	754,347	1,541	18,167,014	19,080,443	32,664	19,113,107
2019年權益變動										
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	765,658	765,658	1,155	766,813
其他全面收益	-	-	(6,060)	(34,240)	-	-	-	(40,300)	(180)	(40,480)
本年度全面收益總額	-	-	(6,060)	(34,240)	-	-	765,658	725,358	975	726,333
購回本公司股份										
- 支付票面值	(104)	-	-	-	-	-	-	(104)	-	(104)
- 支付溢價及交易費用	-	-	-	-	-	-	(23,666)	(23,666)	-	(23,666)
有關前年度已獲通過及支付之股息	8(b)	-	-	-	-	-	(123,255)	(123,255)	-	(123,255)
有關本年度已宣派及支付之股息	8(a)	-	-	-	-	-	(111,474)	(111,474)	-	(111,474)
應佔一聯營公司普通儲備：轉至普通儲備	-	-	-	-	-	159	(159)	-	-	-
	(104)	-	(6,060)	(34,240)	-	159	507,104	466,859	975	467,834
於2019年12月31日結餘	29,256	271,037	125,319	(308,475)	754,347	1,700	18,674,118	19,547,302	33,639	19,580,941

附註：

於2020年12月31日之應撥歸本公司股東之保留溢利包括扣除遞延稅項後的投資物業估值累計淨收益 12,378,612,000港元(於2019年12月31日：13,273,443,000港元)。

附註

1. 編製基準

在本通告中呈報的全年業績並不構成本集團截至2020年12月31日止年度的財務報表，但是摘錄自該財務報表。

該財務報表乃按照香港會計師公會發布所有適用之香港財務報告準則(「HKFRSs」)及香港公認會計原則編製。HKFRSs是統稱，包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則(「HKASs」)及詮釋。本通告同時符合適用的香港聯合交易所有限公司證券上市規則之披露規定。此外，本通告已經本公司之審核委員會審閱。

本公司核數師畢馬威會計師事務所已經將本通告所載本集團截至2020年12月31日止年度業績之數字與本年度集團財務報表之數字作出比較，並認為數額一致。畢馬威會計師事務所對本通告的工作範圍有限，並不構成一項審計、覽閱或其他保證任務，因此核數師不對本通告作任何保證。

2. 更改會計政策

香港會計師公會已發布若干 HKFRSs 之修訂，並於本集團現行會計期間首次生效。該等發展對本集團所編製或呈列於本期或前期業績及財務狀況概無重大影響。

本集團並無在現行會計期間採納任何尚未生效之新準則或詮釋。

3. 收入

本集團主要業務為經營百貨業務及物業投資。

本集團收入乃減除退貨之銷貨發票額、專櫃銷售和寄銷銷售淨收入及物業投資收入並按類別分列收入之分析如下：

	2020年 千港元計	2019年 千港元計
在 HKFRS 15「來自客戶合約之收入」 的範圍內：		
百貨業務		
- 貨品銷售	471,009	590,077
- 專櫃銷售淨收入	167,098	220,787
- 寄銷銷售淨收入	69,925	68,860
	<u>708,032</u>	<u>879,724</u>
物業投資		
- 物業管理費及其他租金相關收入	58,591	62,716
在HKFRS 16「租賃」的範圍內：		
物業投資		
- 投資物業租金總額	421,022	429,054
	<u>1,187,645</u>	<u>1,371,494</u>

按地區位置分列來自客戶合約之收入於附註4(c)列出。

本集團之客戶群屬多元化並沒有任何客戶之交易超越本集團總收入之10%。

4. 分部報告

本集團以兩個分部，百貨業務及物業投資，來管理其業務。採用向本集團最高層執行管理人員內部報告以用作資源分配及表現評估的資料方式，本集團已確定以下兩個須予呈報的分部。以下須予呈報的分部並無加入其他營業分部。

- 百貨業務：此分部於香港經營百貨店。
- 物業投資：此分部出租商業物業收取租金收入。現時本集團的投資物業組合位於香港、澳洲及美國。

(a) 分部業績、資產及負債

為了評估分部表現及分部間資源分配，本集團高層執行管理人員按以下基準去監控每一須予呈報的分部之業績、資產及負債：

- 分部資產包括所有有形資產及流動資產，但並不包括於一聯營公司權益、金融資產投資、可收回本年稅項、遞延稅項資產及其他公司資產。分部負債包括由分部直接管理的貿易及其他應付賬項、應計費用、租賃負債、合約負債及銀行借款。
- 收入及支出根據分部所產生的收入、分部所承擔的支出或分部資產所產生的折舊或攤銷去分配在須予呈報的分部。

須予呈報的分部溢利的計量是未計利息收入、財務費用及所得稅之溢利。

管理層不但收到有關分部溢利的分部資料，也收到有關收入（包括分部業務間收入）、由各分部直接管理的租賃負債及銀行借款之財務費用、折舊、攤銷及減值虧損、壞賬沖銷及增加分部所使用的非流動分部資產的分部資料。

截至2020年及2019年12月31日止年度已提供給本集團最高層執行管理人員作資源分配及分部表現評估的本集團須予呈報的分部資料如下。

	百貨業務		物業投資		合計	
	2020年 千港元計	2019年 千港元計	2020年 千港元計	2019年 千港元計	2020年 千港元計	2019年 千港元計
對外客戶收入	708,032	879,724	479,613	491,770	1,187,645	1,371,494
分部業務間收入	-	-	119,673	119,179	119,673	119,179
須予呈報的分部收入	708,032	879,724	599,286	610,949	1,307,318	1,490,673
須予呈報的分部溢利	2,519	37,832	487,845	505,127	490,364	542,959
財務費用	455	1,067	1,424	3,286	1,879	4,353
年內折舊及攤銷	36,999	37,481	54,258	50,659	91,257	88,140
貿易應收賬項減值虧損 確認/(撥回)	-	(11)	579	-	579	(11)
壞賬沖銷	12	-	1,235	-	1,247	-
須予呈報的分部資產	180,332	179,913	15,889,686	16,460,132	16,070,018	16,640,045
年內增加的非流動分部資產	59,866	14,530	38,245	25,644	98,111	40,174
須予呈報的分部負債	255,896	241,913	187,066	224,506	442,962	466,419

(b) 須予呈報的分部溢利、資產及負債之對算表

	2020年 千港元計	2019年 千港元計
溢利		
須予呈報的分部溢利	490,364	542,959
應佔一聯營公司之溢利	10,808	19,498
其他收入	60,379	89,727
其他淨收益	39,087	80,757
財務費用	(1,879)	(4,353)
投資物業估值淨(損失)/收益	(886,418)	302,586
未能分部的總部及公司支出	(72,875)	(68,812)
綜合除稅前(虧損)/溢利	<u>(360,534)</u>	<u>962,362</u>
資產		
須予呈報的分部資產	16,070,018	16,640,045
分部業務間應收賬項相互對銷	(5,755)	(5,634)
	<u>16,064,263</u>	<u>16,634,411</u>
於一聯營公司權益	340,838	324,419
其他投資	137,088	140,237
遞延稅項資產	-	436
持作買賣用途證券	1,208,923	883,022
可收回本年稅項	5,547	-
未能分部的總部及公司資產	2,875,762	3,036,693
綜合總資產	<u>20,632,421</u>	<u>21,019,218</u>
負債		
須予呈報的分部負債	442,962	466,419
分部業務間應付賬項相互對銷	(5,755)	(5,634)
	<u>437,207</u>	<u>460,785</u>
應付本年稅項	30,492	80,587
遞延稅項負債	925,624	843,880
未能分部的總部及公司負債	53,047	53,025
綜合總負債	<u>1,446,370</u>	<u>1,438,277</u>

(c) 地區資料

下表列出有關(i)本集團對外客戶收入及(ii)本集團投資物業及其他物業、機器及設備及於一聯營公司權益(「指定非流動資產」)的所在地區資料。對外客戶的地區所在地按提供服務或貨品送達的地區區分。指定非流動資產，如為投資物業及其他物業、機器及設備按其資產所在地區及如為於一聯營公司權益，則按其營業地區區分其所在地。

	對外客戶 收入		指定非流動 資產	
	2020年 千港元計	2019年 千港元計	2020年 千港元計	2019年 千港元計
香港(所屬地)	1,045,629	1,230,754	11,829,061	12,721,983
澳洲	129,481	127,956	3,912,897	3,538,147
美國	12,535	12,784	332,092	340,783
中國	-	-	204,498	201,377
	142,016	140,740	4,449,487	4,080,307
	1,187,645	1,371,494	16,278,548	16,802,290

5. 其他收入及其他淨收益

	2020 年 千港元計	2019 年 千港元計
其他收入		
政府補助(附註)	38,979	-
銀行存款利息收入	27,505	59,615
證券投資利息收入	6,737	4,047
證券投資股息收入	19,659	19,318
提早終止租約所得補償	754	2,701
物業復原補償	7,841	-
其他	3,994	4,046
	105,469	89,727

附註：於2020年，本集團成功申請香港特別行政區政府(“政府”)設立之防疫抗疫基金中的「保就業」計劃、零售業資助計劃以及「一筆過補貼」貨車車主等資助。該等資助目的是為企業提供財務支援，以保留可能會被遣散的僱員。根據「保就業」計劃條款，本集團必須在補助期間不得裁員，並將所有資助款項用於支付僱員薪金。

	2020 年 千港元計	2019 年 千港元計
其他淨收益		
持作買賣用途證券重算至 公平價值之淨收益	4,056	40,942
出售淨收益		
- 持作買賣用途證券	16,916	37,592
- 衍生金融工具	17,523	12,590
外幣匯兌淨收益/(損失)	600	(10,670)
出售機器及設備淨(損失)/收益	(8)	303
	39,087	80,757

6. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已減除/(計入)：

	2020年 千港元計	2019年 千港元計
(a) 財務費用		
銀行借款利息	1,424	3,286
租賃負債利息	455	1,067
	<u>1,879</u>	<u>4,353</u>
(b) 投資物業應收租金		
物業投資總收入	(479,613)	(491,770)
減：直接費用	89,776	76,889
	<u>(389,837)</u>	<u>(414,881)</u>
(c) 其他營業費用，包括		
員工成本(董事酬金除外)		
- 薪金、工資及其他福利	189,001	199,646
- 界定供款退休計劃供款	10,777	11,560
	<u>199,778</u>	<u>211,206</u>
減：包括在物業租賃成本內	(3,882)	(4,031)
	<u>195,896</u>	<u>207,175</u>
董事酬金	32,996	24,960
折舊		
- 自有機器及設備	13,155	12,333
- 使用權資產	51,978	52,386
核數師酬金		
- 審計服務	4,984	4,932
- 稅務服務	577	648
- 其他服務	1,453	1,256
貿易應收賬項減值虧損確認/(撥回)	579	(11)
壞賬沖銷	1,247	-
短期租賃支出	119	-
廣告費用	11,225	14,640
資訊科技費用	5,863	9,275
信用卡佣金	6,230	7,722
電費、水費及煤氣費用	6,548	7,122
政府地租及差餉	6,384	6,775
	<u>277,177</u>	<u>277,175</u>
(d) 其他項目		
攤銷租賃獎勵	27,478	24,621
銷貨成本	342,976	424,804
	<u>370,454</u>	<u>449,425</u>

7. 綜合損益表內之所得稅

	2020年 千港元計	2019年 千港元計
本年稅項 – 香港利得稅		
本年準備	53,803	62,378
往年逾提準備	(768)	(60)
	<u>53,035</u>	<u>62,318</u>
本年稅項 – 海外		
本年準備	34,079	30,895
往年逾提準備	(214)	(45)
	<u>33,865</u>	<u>30,850</u>
遞延稅項		
源自及轉回暫時性差異		
- 投資物業之公平價值變動	10,367	95,713
- 其他暫時性差異	(186)	6,668
	<u>10,181</u>	<u>102,381</u>
所得稅支出總額	<u>97,081</u>	<u>195,549</u>

2020年香港利得稅準備是以本年度估計應課稅溢利按16.5%（2019年：16.5%）計算，除了本集團一附屬公司屬於兩級制利得稅率制度下的合資格公司。就該附屬公司而言，應課稅溢利的首2百萬港元將按8.25%計稅，而餘下應課稅溢利按16.5%計稅。

海外附屬公司之稅項同樣地按該等國家當時適用之稅率計算。

8. 股息

(a) 本年度應付本公司股東股息：

	2020年 千港元計	2019年 千港元計
中期股息：		
- 於年內已宣派	32,120	111,516
- 屬於2020年7月/2019年7月已購回的股份	(1)	(42)
已支付之中期股息每股11港仙 (2019年：每股38港仙)	32,119	111,474
結算日後建議派發之末期股息 每股72港仙 (2019年：每股65港仙)	210,148	190,165
	<u>242,267</u>	<u>301,639</u>

於結算日後建議派發之末期股息於結算日並未確認為負債。

(b) 屬於前財政年度及於年內通過及支付之應付予本公司股東之股息：

	2020年 千港元計	2019年 千港元計
屬截至2019年12月31日/2018年12月31日止 財政年度之末期股息		
- 於年內通過	190,165	123,313
- 屬於2020年1月、2月、4月及5月/2019年1月及5月 已購回的股份	(364)	(58)
於年內已支付之末期股息每股65港仙 (於2019年內：每股42港仙)	<u>189,801</u>	<u>123,255</u>

9. 每股基本及攤薄(虧損)/盈利

- (a) 每股基本(虧損)/盈利乃根據截至2020年12月31日止年度應撥歸本公司股東之綜合虧損456,149,000港元(2019年：溢利765,658,000港元)除以本年已發行加權平均股數292,087,000股(2019年：293,391,000股)。

列報年度內並無已發行而具攤薄潛力的股份。

- (b) 扣除投資物業估值淨(損失)/收益及因此產生的遞延稅項之經調整每股基本(虧損)/盈利

為了能評估集團基本業務表現，管理層認為本年(虧損)/溢利必須對投資物業估值淨(損失)/收益及因此產生的遞延稅項予以調整至「應撥歸本公司股東基本溢利」。

應撥歸本公司股東基本溢利及呈列於綜合損益表內的應撥歸本公司股東(虧損)/溢利的差異之對數如下：

	2020年		2019年	
	千港元計	每股計 港仙	千港元計	每股計 港仙
於綜合損益表內				
應撥歸本公司股東(虧損)/溢利	(456,149)	(156.2)	765,658	261.0
加/(減)：投資物業估值淨損失/(收益)	886,418	303.5	(302,586)	(103.1)
加：有關投資物業估值淨收益 的遞延稅項負債之增加	10,367	3.6	95,713	32.6
	440,636	150.9	558,785	190.5
(減)/加：應撥歸非控股股東權益之投資物業 估值(損失)/收益扣除有關 遞延稅項	(1,954)	(0.7)	569	0.2
應撥歸本公司股東基本溢利	438,682	150.2	559,354	190.7

10. 應收賬項、定金及預付賬款

	2020年 千港元計	2019年 千港元計
貿易應收賬項，已扣除虧損準備	21,472	22,424
定金及預付賬款	40,683	45,847
	<u>62,155</u>	<u>68,271</u>

於結算日，貿易應收賬項（已扣除虧損準備）以到期日計算之齡期分析如下：

	2020年 千港元計	2019年 千港元計
到期(未逾期)或逾期少於1個月	20,694	21,980
逾期1至3個月	82	329
逾期超過3個月但少於12個月	336	76
逾期超過12個月	360	39
	<u>21,472</u>	<u>22,424</u>

根據本集團之信貸政策，給予客戶之信貸期通常由發票日起計三十天。

11. 應付賬項及應計費用

	2020年 千港元計	2019年 千港元計
貿易及其他應付賬項	292,981	323,308
應計費用	41,019	36,602
	<u>334,000</u>	<u>359,910</u>

於結算日，貿易及其他應付賬項以到期日計算之齡期分析如下：

	2020年 千港元計	2019年 千港元計
尚未到期	227,328	257,265
即期或逾期少於1個月	59,419	60,545
逾期1至3個月	3,257	3,592
逾期3至12個月	1,342	413
逾期超過12個月	1,635	1,493
	<u>292,981</u>	<u>323,308</u>

給予本集團之信貸期通常由發票日起計三十天至九十天。

2020 年業績及股息

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，本集團收入減少 13.4%至 1,187.6 百萬港元（2019 年：1,371.5 百萬港元），主要由於百貨業務收入減少。

截至2020年12月31日止年度，本集團錄得應撥歸股東虧損為456.1百萬港元（2019年：溢利765.7百萬港元），主要由於本年內錄得投資物業估值淨損失886.4百萬港元，相對2019年則錄得估值淨收益302.6百萬港元。如不計算此非現金項目及有關遞延稅項，本集團應撥歸股東基本溢利減少 21.6%至438.7百萬港元（2019年：559.4百萬港元）。主要由於本集團核心業務溢利減少、本集團證券投資收益減少及銀行存款利息收入減少。

每股虧損為每股156.2港仙（2019年：每股盈利261.0港仙）。如不計算投資物業估值淨損失(2019年：估值淨收益)及有關遞延稅項，本年每股基本盈利則減少21.2%至每股150.2港仙（2019年：190.7港仙）。

本公司的派息慣例以是年度應撥歸股東基本溢利作為派發基準，而不考慮投資物業任何估值收益或損失。過去十年，本公司一貫以來派予股東的每年度股息約為當年基本溢利的 50%。如無不可預料的情況出現或無任何重大資金需要，本公司欲維持此項派息慣例。董事會建議派發 2020 年度末期股息每股 72 港仙（2019 年：65 港仙）予 2021 年 6 月 16 日已登記之股東，連同於 2020 年 10 月 22 日已派發之中期股息每股 11 港仙（2019 年：38 港仙），即全年股息為每股 83 港仙（2019 年：103 港仙）。

視乎建議派發之末期股息能否於 2021 年 6 月 3 日舉行的股東週年大會取得股東批准，本公司由 2021 年 6 月 11 日（星期五）至 2021 年 6 月 16 日（星期三）包括首尾兩天在內，將暫停辦理股票過戶登記手續。為符合資格享有末期股息，務請將股票過戶文件於 2021 年 6 月 10 日（星期四）下午 4 時前送達本公司股票登記及過戶處，香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓卓佳廣進有限公司辦理過戶手續。股息單將於 2021 年 6 月 22 日寄出。

業務策略

本集團目前業務策略為主力經營百貨業務及提升商業物業投資租金收入，兩者皆為本集團核心業務和主要溢利貢獻者。永安百貨乃家傳戶曉的家居用品品牌，在香港已經營超過110年，管理層知道得很清楚並適時作出應變去迎合顧客不斷改變的需求。本集團有信心百貨店可繼續令顧客滿意。除了核心業務外，本集團亦進行證券投資，主要為股本證券及債權證券及由專業投資經理管理的投資基金。本集團財務穩健，將持續加強核心業務及尋找擴展業務機會去改善盈利。

流動資金及財務資源

整體財務狀況

於2020年12月31日之股東權益為19,154.0百萬港元，較於2019年12月31日之股東權益減少2.0%。於2020年12月31日，本集團之現金及上市證券約為3,673.3百萬港元，加上可動用的銀行融通額，本集團擁有充足流動資金應付現在之資本承擔及營運資金需要。

借款及集團資產抵押

於2020年12月31日，本集團總借款為74.9百萬港元，較於2019年12月31日減少約28.4百萬港元，是由於部分還款扣除匯兌差異所產生。本集團總借款74.9百萬港元為以澳洲投資物業作抵押之借款。該物業作抵押之借款已於2020年11月續期兩年至2022年11月。總額38.0百萬港元及36.9百萬港元將分別於2021年及2022年償還。若干資產已按予銀行作為附隨抵押，以取得銀行融通額達74.9百萬港元。該等資產之賬面值為3,912.7百萬港元，而其中主要為物業權益。以現時之雄厚現金狀況，本集團預期並無任何流動現金方面之困難。

資本負債率

於2020年12月31日，以本集團總借款除以本集團股東權益之資本負債率為0.4%，於2019年12月31日則為0.5%。

融資及財務政策

本集團採取審慎之融資及財務政策。為了使外匯波動所帶來的風險可減至最低，本集團於澳洲為其墨爾本投資物業的借款以澳元為本位幣。因此，匯兌風險乃在海外附屬公司之淨投資，於 2020 年 12 月 31 日之淨投資約為 3,515.4 百萬港元（於 2019 年 12 月 31 日：3,122.1 百萬港元）。

本集團借款是浮息借款。當有需要及利率呈現不穩或波動時，集團或會採用對沖工具包括掉期及遠期合約等，以協助本集團處理海外借款利率變動之風險。本集團之現金及銀行結存主要以港元、美元及澳元為本位幣。

資本承擔及或有負債

於 2020 年 12 月 31 日，本集團之資本承擔總額為 34.0 百萬港元（於 2019 年 12 月 31 日：33.5 百萬港元）。於 2020 年 12 月 31 日，本集團並無或有負債（於 2019 年 12 月 31 日：無）。

2020 年業績總結

百貨業務

由於 COVID-19 疫情爆發，2020 年對本集團的百貨業務是艱難的一年。對香港旅遊業、零售業、其他消費有關活動和商業有嚴重及劇烈影響，導致本地消費急劇收縮。面對極困難營商環境，本集團採取迅速行動去削減開支及促銷，其中包括：降低薪酬及相關成本、給予更多折扣去減低存貨、推行更多銷售推廣及延長主要特賣活動的銷售期。儘管本集團致力減輕逆境帶來的影響，但百貨業務收入仍受到極少客流及疲弱顧客消費的嚴重影響。雖然，本集團仍能在家庭用品上取得銷售額增長，但服飾、鞋履、手袋、旅行用品及化粧品等銷售額則顯著下跌。於年內專櫃銷售淨收入下跌，由於若干專櫃銷售櫃位關閉及因生意減少本集團須減收專櫃銷售櫃位的使用許可費。截至 2020 年 12 月 31 日止年度，本集團百貨業務錄得收入 708.0 百萬港元，較 2019 年錄得 879.7 百萬港元，減少 19.5%。整體上，本集團受惠於政府保就業計劃的工資補助 32.1 百萬港元，百貨業務經營溢利達到 2.5 百萬港元(2019 年：37.8 百萬港元)。

物業投資

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，本集團的物業投資收入減少 3.4% 至 487.8 百萬港元（2019 年：505.1 百萬港元）。本集團位於香港商業投資物業收入減少 2.4% 至 360.7 百萬港元（2019 年：369.4 百萬港元），主要由於永安中心有一主要租戶於 2020 年內終止租約，然而本集團整體上仍能於新租約及續租取得較高租金。本集團位於香港商業投資物業於 2020 年 12 月 31 日的整體出租率下跌至 93%（2019 年：99%）。於 2020 年，本集團於墨爾本的商業寫字樓物業收入減少 6.8% 至 122.6 百萬港元（2019 年：131.5 百萬港元），主要由於 2019 年錄得收回若干年前地稅。於 2020 年 12 月 31 日，本集團於墨爾本的投資物業整體出租率為 98%（2019 年：100%）。

於一聯營公司權益

截至 2020 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得應佔該聯營公司於中華人民共和國汽車經銷業務權益稅後溢利 7.3 百萬港元（2019 年：3.9 百萬港元）。整體而言，本集團錄得應佔該聯營公司溢利 10.8 百萬港元（2019 年：19.5 百萬港元）。

其他

於 2020 年 12 月 31 日，本集團投資組合總值 1,208.9 百萬港元（2019 年：883.0 百萬港元），主要包括股本證券及債權證券，及由專業投資經理管理的投資基金及組合。於年內，本集團投資組合錄得收益 63.3 百萬港元（2019 年：112.6 百萬港元），基於大部分的投資策略及資產類別都產生正面及平衡貢獻。投資組合受惠於年內掌握增加投資的時機。本集團所持有外幣錄得外幣匯兌淨收益 0.6 百萬港元（2019 年：損失 10.6 百萬港元）。

職員

於 2020 年 12 月 31 日，本集團共有員工 633 名（2019 年：648 名）。本集團之薪酬、花紅制度、強制性公積金計劃等與 2019 年年報披露之資料並無重大改變。該等政策之詳情將於 2020 年年報內刊載。

2021 年展望

COVID-19 疫情影響下全球經濟前景不確定、香港入境旅客近乎零，及持續的疫情打擊營商，香港的零售環境及本集團百貨業務於 2021 年將仍然受到嚴峻挑戰。本集團注意到本地疫情反覆及零售環境因所改變，將調節其市場策略、商品方針及顧客服務去迎合消費者行為的改變，特別是本集團的主要顧客乃本地居民，並同時控制支出。雖然租金增長潛力於短期至中期將受經濟不明朗及租客需求減少所限制，本集團位於香港及澳洲的商業投資物業將持續提供穩定租金收入。本集團財務雄厚及管理層盡心盡力，本集團可面對目前的挑戰及當機會出現時尋找良好的投資。

企業管治

於截至 2020 年 12 月 31 日止財政年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載之《企業管治守則》適用的守則條文規定。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄 10 所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為規管董事證券交易的行為準則。本公司已向所有董事作出特定查詢，所有董事已確認於截至 2020 年 12 月 31 日止年度內均已遵守標準守則所訂定之標準。

購買、出售或贖回本公司股份

於截至 2020 年 12 月 31 日止年度，本公司在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購回合共 689,000 股本公司股份，以提高其每股的資產淨值及每股盈利。該等購回股份其後已被註銷。有關購回股份之詳情載列如下：

年/月份	購回股份 數目	每股購回價格		支付的 總價格 千港元計
		最高 港元計	最低 港元計	
2020年1月	135,000	22.20	21.50	2,950
2020年2月	231,000	21.45	21.00	4,915
2020年4月	155,000	19.20	18.90	2,955
2020年5月	39,000	19.20	19.10	746
2020年7月	10,000	17.52	17.52	175
2020年12月	119,000	16.90	16.78	2,008
	<u>689,000</u>			<u>13,749</u>

除上文所披露外，於截至2020年12月31日止年度，本公司或任何其附屬公司均無購買、出售或贖回本公司之任何上市股份。

股東週年大會

本公司將於2021年6月3日舉行2021年股東週年大會。股東週年大會通告將根據上市規則約在2021年4月29日刊登及寄出。

於聯交所互聯網站登載年報

2020年年報，載有根據上市規則規定須予公布的所有資料，將於稍後在聯交所的互聯網站上發布。

承董事會命
主席
郭志樑
謹啟

香港，2021年3月30日

於本通告日期，本公司之執行董事為郭志樑先生(主席)、郭志桁先生(副主席及行政總裁)、郭志標博士及郭志一先生；及獨立非執行董事為譚惠珠小姐、Iain Ferguson Bruce 先生、梁永寧先生及 Nicholas James Debnam 先生。