

Website: www.wingon.hk



永安國際有限公司

(百慕達註冊成立有限公司)

股份代號：289

永安

2020

2020年報

WING ON

目 錄

	頁次
召開股東週年大會通告	1-4
公司資料	5-10
董事會主席致詞	11-15
董事會報告	16-29
企業管治報告	30-41
關連交易及持續關連交易	42-43
五年業績摘要	44
投資物業	45
獨立核數師報告	46-50
綜合損益表	51
綜合損益及其他全面收益表	52
綜合財務狀況表	53-54
綜合權益變動結算表	55-56
綜合現金流量表	57-58
財務報表附註	59-138
主要附屬公司及聯營公司	139-141

召開股東週年大會通告

永安國際有限公司謹訂於2021年6月3日(星期四)上午10時30分於香港德輔道中211號永安中心7樓舉行第30屆股東週年大會，屆時將討論下列事項：

普通事項

1. 接納截至2020年12月31日止年度之財務報表及董事會報告與核數師報告。
2. 議派末期股息。
3. 重選屆滿卸任之董事及釐定董事袍金。
4. 定立董事之最高名額為12人及授權董事會委任額外董事至該最高名額。
5. 續聘核數師及授權董事會釐定核數師酬金。

特別事項

6. 考慮下列議案，並如認為適當，則通過為普通議案：

「無條件授權董事會於有關期間(定義見第7項(c))，增發及處理不超過本公司已發行股本20%之新股。」

7. 考慮下列議案，並如認為適當，則通過為普通議案：

(a) 在下文(b)段之規定下，無條件全面批准董事會於有關期間(定義見下文(c)段)行使本公司全權，以根據一切適用法例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定，購回本公司之股份；

(b) 本公司根據上文(a)段所述於有關期間購回之本公司股份之總面額，不得超過本公司於本議案通過之日之已發行股本總面額之10%，而上文(a)段之批准亦須以此為限；及

召開股東週年大會通告

(續)

特別事項(續)

(c) 就本議案及第6項議案而言，「有關期間」指由本議案通過之時起至下列中之較早者為止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會散會；
- (ii) 本公司之公司細則或任何適用之法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿時；及
- (iii) 本議案遭股東大會上以普通議案方式撤回或修訂之日。」

8. 考慮下列議案，並如認為適當，則通過為普通議案：

「擴大授予董事會根據本股東週年大會之通告所載第6項普通議案增發及處理新股之全權，在其上另加相當於本公司根據本股東週年大會之通告所載第7項普通議案授予之權力所購回之本公司股本總面額之數額；惟該數額不得超過本公司於本議案通過之日之已發行股本總面額10%。」

承董事會命
主席
郭志樑
謹啟

香港，2021年4月29日

註冊辦事處：
Victoria Place, 5th Floor,
31 Victoria Street,
Hamilton HM10,
Bermuda.

總辦事處：
香港德輔道中211號
永安中心7樓

召開股東週年大會通告

(續)

附註：

- (1) 凡有權出席是屆年會及參與投票之股東，可委派一位或以上代表出席並於表決時代為投票。如股東委派兩位或多位代表，委任代表表格必須清楚註明各代表所代表之本公司股份數目(「股份」)。該代表不限定為本公司股東。
- (2) 如屬聯名股東，則任何一位該等人士均可就該股份親自或委派代表在大會上投票，猶如彼獲全權。若超過一位聯名股東親自或委派代表出席大會，則在股東名冊上名列首位之股東方有權憑該等股份投票。
- (3) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，本通告所載之全部議案將在是屆年會上以投票方式表決。
- (4) 委任代表表格連同經簽署之授權書(如有)須於是屆年會召開時間48小時前送達本公司股票登記及過戶處方為有效。
- (5) 為確定股東符合資格出席是屆年會並於會上投票，本公司由2021年5月27日(星期四)至2021年6月3日(星期四)包括首尾兩天在內，將暫停辦理股票過戶登記手續。為符合資格出席是屆年會並於會上投票，務請將股票過戶文件連同有關股票於2021年5月26日(星期三)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。
- (6) 視乎建議派發之末期股息能否於是屆年會取得股東批准，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連同有關股票於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。
- (7) 有關上述第3項，在大會上重選卸任之董事為郭志樑先生、Iain Ferguson Bruce先生及Nicholas James Debnam先生。
- (8) 有關上述第6項，乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則之規定要求股東批准授權董事會配售新股，但董事會現時並無計劃增發本公司任何新股。

召開股東週年大會通告

(續)

附註：(續)

- (9) 一份闡釋有關上述第3項、第7項及第8項之說明函件將隨本公司2020年年報一併寄予股東。
- (10) 倘於大會舉行當日上午8時後任何時間如8號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號生效，大會將延後舉行。股東可瀏覽本公司網站查閱另行舉行會議之安排詳情。
- (11) 董事會正密切注意COVID-19在香港的疫情發展，並將會就大會相關防疫措施發出進一步通告。
- (12) 基於健康及安全考慮，本公司強烈建議各股東委任大會主席作為其代表行使其於大會上的投票權利，以取代親身出席大會。

公司資料

董事會

董事會現任成員如下：

執行董事

郭志樑先生，銅紫荊星章，榮譽勳章(主席)
郭志桁先生，太平紳士(副主席及行政總裁)
郭志標博士，太平紳士(於2020年4月1日由非執行董事調任)
郭志一先生

獨立非執行董事

譚惠珠小姐，大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士
Iain Ferguson Bruce先生，CA, FCPA, FHKIoD, FHKSI
梁永寧先生
Nicholas James Debnam先生

審核委員會

Iain Ferguson Bruce先生(主席)
譚惠珠小姐
梁永寧先生
Nicholas James Debnam先生

薪酬委員會

梁永寧先生(主席)
郭志樑先生
Nicholas James Debnam先生

提名委員會

梁永寧先生(主席)
郭志樑先生
Nicholas James Debnam先生

公司資料

(續)

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師
根據財務匯報局條例
註冊的公眾利益實體核數師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

秘書

冼家添先生
香港
德輔道中211號
永安中心7樓

註冊辦事處

Victoria Place, 5th Floor,
31 Victoria Street,
Hamilton HM 10,
Bermuda.

總辦事處

香港
德輔道中211號
永安中心7樓
網站：www.wingon.hk

股票登記及過戶處

卓佳廣進有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor North,
Cedar House,
41 Cedar Avenue,
Hamilton HM 12,
Bermuda.

公司資料

(續)

董事簡介

郭志樑先生，銅紫荊星章，榮譽勳章，主席，薪酬委員會及提名委員會成員

現年72歲，乃永安國際集團有限公司主席。畢業於明尼蘇達州Carleton College及賓夕凡尼亞大學Wharton School，並獲得工商管理碩士學位。於2008及2017年分別獲香港城市大學及香港中文大學頒授榮譽院士銜。於2018年獲Carleton College頒授榮譽博士學位。於1974年加入本集團及自1991年10月起出任為本公司董事。彼擁有逾40年零售、財務及投資業務的管理經驗。彼曾任香港帆船運動總會會長及於2012-2016年為國際帆船委員會成員。現為香港中文大學崇基學院校董會成員、美國明尼蘇達州Carleton College校董會成員、中國香港體育協會暨奧林匹克委員會副會長、香港體育學院董事會成員、大型體育活動事務委員會主席(體育事務委員會當然成員)及香港政府之海濱事務委員會成員。彼現為於香港聯合交易所有限公司上市之大昌集團有限公司獨立非執行董事。亦為Wing On Corporate Management (BVI) Limited及Kee Wai Investment Company (BVI) Limited之董事。

郭志桁先生，太平紳士，副主席及行政總裁

現年71歲，畢業於加利福尼亞州史丹福大學並獲得文學士(經濟)學位。1975年於倫敦Gray's Inn獲得大律師資格，並在倫敦及香港執業。1985年後期加入本集團及自1991年10月起出任為本公司董事。彼於2005年9月至2020年4月曾任香港賽馬會董事，彼亦曾在過往不同時間出任多個法定上訴委員會委員，包括行政上訴委員會(2000-2006)、稅務上訴委員會(1985-2002)、市政服務上訴委員會(2000-2002)、城市規劃上訴委員會(1994-2001)、證券及期貨事務監察委員會之證券及期貨上訴委員會(1989-1995)。彼亦曾任灣仔區議會議員(1985-1994)及消費者委員會委員(1996-1997)。亦為永安國際集團有限公司副主席兼董事總經理及Wing On Corporate Management (BVI) Limited及Kee Wai Investment Company (BVI) Limited之董事。彼為主席郭志樑先生之弟。

郭志標博士，太平紳士，執行董事(於2020年4月1日由非執行董事調任)

現年68歲，畢業於史丹福大學及芝加哥大學，分別獲得學士及博士學位。自1992年11月起出任為本公司董事。彼負責監督和管理本集團的投資業務。彼為宏高集團有限公司、永安國際集團有限公司、Wing On Corporate Management (BVI) Limited及Kee Wai Investment Company (BVI) Limited之董事。彼現為恒生指數顧問委員會成員。彼曾於2000-2017年為於香港聯合交易所有限公司上市之香港交易及結算所有限公司之獨立非執行董事，及曾於2015-2017年為其附屬公司香港場外結算有限公司之主席。彼曾於2006-2016年為滙豐私人銀行(瑞士)有限公司之非執行董事。彼為香港證券及投資學會榮譽資深會員及曾任主席。彼為主席郭志樑先生之弟。

公司資料

(續)

董事簡介(續)

郭志一先生，執行董事

現年66歲，畢業於加利福尼亞州史丹福大學及Santa Clara大學，分別獲得文學士(經濟)及工商管理碩士學位。於1986年加入本集團，並曾負責集團之零售業務至2001年中期。自1992年11月起出任為本公司董事。彼現正負責集團之海外投資。彼曾為香港零售管理協會之執委會成員，於1995年至1997年曾任法律改革委員會屬下不安全產品的民事責任事務小組委員及於1997年、2000年、2002年及2004年曾任香港特別行政區立法會選舉委員會界別分組選舉(批發及零售)委員。於2008年、2012年及2017年亦為中華人民共和國香港特別行政區選舉第十一屆、十二屆及第十三屆全國人民代表大會代表選舉會議成員。彼現為魚類統營顧問委員會委員。彼亦為永安國際集團有限公司、Wing On Corporate Management (BVI) Limited及Kee Wai Investment Company (BVI) Limited之董事。彼為主席郭志樑先生之弟。

譚惠珠小姐，大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士，獨立非執行董事及審核委員會成員現年75歲，畢業於倫敦大學，彼於倫敦Gray's Inn獲得大律師資格，及於香港執業。彼曾為中國香港特別行政區籌備委員會委員及中國香港事務顧問。彼現為於香港聯合交易所有限公司上市之玖龍紙業(控股)有限公司、中石化冠德控股有限公司及澳門勵駿創建有限公司之獨立非執行董事。於2017年11月1日，彼辭任為於香港聯合交易所有限公司上市之廣南(集團)有限公司之獨立非執行董事。於2018年4月1日，彼辭任為於香港聯合交易所有限公司上市之五礦地產有限公司之獨立非執行董事。於2018年6月12日，彼辭任為於香港聯合交易所有限公司上市之北京同仁堂科技發展股份有限公司之獨立非執行董事。於2019年9月2日，彼辭任為於香港聯合交易所有限公司上市之莎莎國際控股有限公司之獨立非執行董事。於2020年5月29日，彼辭任為中國神華能源股份有限公司(一間分別於上海證券交易所及香港聯合交易所上市之公司)之獨立非執行董事。彼曾為廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會委員及保護證人覆核委員會小組委員(任期由2010年1月至2014年12月)。彼曾為廉政公署審查貪污舉報諮詢委員會主席、保護證人覆核委員會小組委員及貪污問題諮詢委員會當然委員(任期由2015年1月至2017年12月)。彼曾為中華人民共和國全國人民代表大會代表。彼現為香港特別行政區基本法委員會副主任。彼亦為多個社會服務團體之委員。彼於1994年1月獲本公司委任為獨立非執行董事。

公司資料

(續)

董事簡介(續)

Iain Ferguson Bruce先生，CA, FCPA, FHKIoD, FHKSI，獨立非執行董事及審核委員會主席

現年80歲，於1964年加盟香港畢馬威會計師事務所及於1971年成為其合夥人，並由1991年至其於1996年退休期間擔任資深合夥人及於1993年至1997年間出任畢馬威亞太區之主席。自1964年起，彼為蘇格蘭特許會計師公會會員及香港會計師公會資深會員，並擁有逾50年國際會計及諮詢服務經驗。彼亦為香港董事學會及香港證券及投資學會資深會員。彼現為於香港聯合交易所有限公司上市之好孩子國際控股有限公司、南岸集團有限公司(前稱十三集團有限公司)及騰訊控股有限公司之獨立非執行董事。彼亦為英利綠色能源控股有限公司(該公司之股份於紐約證券交易所進行交易)之獨立董事並於2020年3月6日退任該公司董事會。彼於2002年9月獲本公司委任為獨立非執行董事。

梁永寧先生，獨立非執行董事，審核委員會成員、薪酬委員會及提名委員會主席

現年73歲，畢業於加利福尼亞州史丹福大學及紐約大學，分別獲得理學士(機械工程)及工商管理碩士學位。彼曾任國際貿易、銀行及金融財務等行業的高級管理職位，擁有逾30年相關經驗。彼於2007年自恒生銀行有限公司退休。彼於2015年11月27日辭任於香港聯合交易所有限公司上市之榮豐國際有限公司之獨立非執行董事。彼於2010年1月獲本公司委任為獨立非執行董事。

Nicholas James Debnam先生，獨立非執行董事，審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員

現年56歲，持有倫敦Imperial College物理學士學位及為英國特許會計師。彼曾在畢馬威會計師事務所任職審計合夥人20年，由1997年直至2017年3月退休。彼於退休前除為審計合夥人外，亦為畢馬威會計師事務所亞洲區零售及消費品行業主管。Debnam先生現為香港會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼於2018年4月獲本公司委任為獨立非執行董事。

公司資料

(續)

高級經理簡介

陳立信先生

現年62歲，畢業於香港理工大學，獲得文學士榮譽學位，為永安百貨有限公司董事總經理全權負責集團之百貨零售業務。亦為本集團總經理負責海外投資項目。彼為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員。於1992年加入本集團。

冼家添先生

現年64歲，現為會計總監及公司秘書，專責集團之行政、會計及財務事宜。亦為永安百貨有限公司之董事。彼現為於香港聯合交易所有限公司上市之盈健醫療集團有限公司的獨立非執行董事。畢業於香港中文大學並獲得工商管理學士學位。為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員，彼亦為香港董事學會資深會員。於1980年加入本集團。

永安百貨分店

總店	:	香港德輔道中211號	電話：2852 1888
永安Plus	:	九龍彌敦道345號	電話：2710 6288
愉景灣分店	:	香港大嶼山愉景灣廣場	電話：2987 9268
尖沙咀東分店	:	九龍麼地道62號永安廣場	電話：2196 1388

董事會主席致詞

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。

董事會主席致詞

(續)

業務策略

本集團目前業務策略為主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%。

董事會主席致詞

(續)

流動資金及財務資源(續)

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)。

董事會主席致詞

(續)

2020年業績總結(續)

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)。

董事會主席致詞

(續)

職員

於2020年12月31日，本集團共有員工633名(2019年：648名)。不包括董事酬金之全部員工成本總數約為199.8百萬港元(2019年：211.2百萬港元)。本集團所提供之僱員福利包括僱員保險、僱員購貨折扣、房屋計劃、強制性公積金(「強積金」)計劃及獲豁免強積金的界定供款退休計劃。高級經理享有酌情經理花紅及管理階層員工可獲提供指定用途之僱員優惠貸款。

除基本薪金外，本集團之零售部門給予售貨員銷售獎金以鼓勵其銷售努力，除集團之零售部門對各職級員工皆提供內部訓練課程以維持及提高服務質素及管理才能。本集團又提供資助公司以外之訓練課程。

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。

本人謹代表董事會，向各管理層及員工為彼等於2020年的努力致意，亦感謝各股東不斷支持。

主席
郭志樑

香港，2021年3月30日

董事會報告

董事會隨函提呈截至2020年12月31日止年度之年報，連同已經審核之財務報表以供閱覽。

主要業務

本集團主要業務為經營百貨業務及物業投資。本集團收入及經營溢利分部資料及地區資料之分析，分別詳列於財務報表附註3。

財務報表

本集團截至2020年12月31日止年度之虧損及本公司與本集團於該日之財務狀況詳列於第51頁至第141頁之財務報表內。

中期股息每股11港仙(2019年：每股38港仙)已於2020年10月22日派發。董事會現建議派發截至2020年12月31日止年度末期股息每股72港仙(2019年：每股65港仙)予於2021年6月16日已登記之股東。股息單將於2021年6月22日寄予各股東。

暫停辦理股票過戶之時間及欲收取末期股息所需要辦理的過戶手續最後時間已詳列於召開股東週年大會通告之附註內。

股息政策

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及在必要時將會檢討此慣例。

業務回顧

本集團的核心業務包括經營百貨業務及物業投資。本集團的非流動資產約72.9%(2019年：75.9%)位於香港，所以集團的核心業務跟香港經濟表現有緊密關聯。

董事會報告

(續)

業務回顧(續)

集團面對主要風險及不確定因素

本集團百貨業務的持續性尤其有賴於香港經濟的持續繁榮，及顧客的積極消費意慾，和本集團百貨業務迎合顧客購物需求的能力。本集團零售業務面對的主要風險和不確定因素為香港經濟的表現，如出現嚴峻及持久性經濟逆轉將令消費信心及購買力減弱，將會令集團百貨業務收入有顯著或重大減少。

除了經濟環境因素，本集團投資物業面對主要風險及不確定因素包括失去主要租戶和各業主之間的競爭。再者，本集團投資物業每年估值如有顯著減少亦會對本集團溢利及資產淨值有不利影響。

本集團位於澳洲墨爾本投資物業表現，特別受澳元匯率的強或弱而對該等投資物業的租金收入及資產淨值有影響，因為這些數字皆會換算回港元作為呈報用途。

本集團的財務、銷售、商品、企業資源計劃系統皆在本集團擁有的電腦系統平台運作。所以，該等系統會面對外來網絡威嚇及因未經授權者進入系統而令資料洩漏等風險。

COVID-19疫情的爆發為一項新確定風險，或會增加職員和顧客健康及安全風險，亦會引致不良的財務及經營風險。

有關本集團的財務風險管理已詳列於第123頁至第134頁之財務報表附註25內。

董事會報告

(續)

業務回顧(續)

百貨業務

本集團現時於香港經營4間百貨店，總營業面積約315,000平方呎(2019年：315,000平方呎)。

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嚴重影響，尤其是彌敦道永安Plus分店及尖沙咀東分店，該等分店自2020年1月後期因極少客流及疲弱顧客消費而縮短營業時間。截至2020年12月31日止年度，上環總店錄得收入較2019年減少約14.7%，而位於九龍的永安Plus分店及尖沙咀東分店則分別錄得減少20.4%及25.3%。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、旅行用品及化妝品等銷售額則因疫情而面對種種挑戰顯著下跌。專櫃銷售淨收入亦下跌由於若干專櫃銷售櫃位關閉及生意減少須減收專櫃銷售櫃位的使用許可費。

整體本集團百貨業務收入於截至2020年12月31日止年度錄得708.0百萬港元，較2019年的879.7百萬港元，減少19.5%。於2020年，百貨業務整體毛利率為50.7%(2019年：50.7%)。經營成本減少12.7%至356.3百萬港元(2019年：408.1百萬港元)，主要由於薪酬及相關成本減少。於回顧年內，本集團百貨店錄得政府保就業計劃的工資補助32.1百萬港元。整體而言，營業溢利減少93.4%至2.5百萬港元(2019年：37.8百萬港元)。

於2020年內，由於供應鏈問題及全球旅遊限制，本集團在商品補充及尋找新供應商的能力略受限制。本集團透過其他溝通渠道與供應商確立新季度的訂單的同時，本集團在商品選擇及訂購量上採取保守方式。本集團將繼續保持其焦點於資金流動性、減低營業及資本費用及管理流動資本。

董事會報告

(續)

業務回顧(續)

百貨業務(續)

除了愉景灣分店之店舖是向第三者業主租用和永安Plus分店之店舖是由本集團及本集團同母系附屬公司分別以64.37%和35.63%比例共同持有外，所有其他由本集團百貨附屬公司佔用的分店店舖及貨倉皆為本集團物業。截至2020年12月31日止年度，該等物業付出的總租金為119.7百萬港元(2019年：119.2百萬港元)。由於大部分百貨分店店舖皆從集團租用，董事會認為集團百貨業務將免受波動租賃市場所影響。同時，本集團投資物業組合的資本價值得以維持。本集團現時策略為於有需要時對百貨分店店舖作出裝修，從而提供給顧客愉快的購物環境。於2020年，本集團投入約1.7百萬港元更換及提升百貨店的服務設施。

為了跟變化中的顧客行為保持同步，本集團將繼續透過社交媒體提升數碼形象，優化在線及實體店服務以改善用戶體驗及品牌形象。

物業投資

本集團物業投資總收入減少1.9%至599.3百萬港元(2019年：610.9百萬港元)。經營成本增加5.4%至111.5百萬港元(2019年：105.8百萬港元)主要由於2019年錄得位於澳洲墨爾本的投資物業收回年前若干已付地稅，因而物業投資收入減少3.4%至487.8百萬港元(2019年：505.1百萬港元)。

於2020年12月31日，如不包括本集團業務所佔用的面積，本集團香港投資物業組合的出租建築面積約為610,000平方呎(2019年：610,000平方呎)。於2020年，本集團從香港投資物業錄得總租金收入337.6百萬港元(2019年：351.0百萬港元)。於2020年，平均每月基本租金約為每平方呎55港元(2019年：每平方呎53港元)。如不包括本集團業務所佔用的面積，2020年整體出租率為93%(2019年：98%)。其減少是由於永安中心有一主要租戶於2020年內終止租約。然而本集團於年內仍能夠獲取若干新租約及延續租約，於2020年12月31日整體出租率下降至88%(2019年：98%)，其中並不包括自用面積。於年內，本集團向若干受到COVID-19嚴重影響其業務的租客給予總額1.7百萬港元的租金寬免，其中1.3百萬港元已於2020年確認。

董事會報告

(續)

業務回顧(續)

物業投資(續)

於2020年，本集團資本工程開支約19.0百萬港元，主要包括把本集團位於九龍灣的貨倉大廈的電梯更換及現代化約11.7百萬港元，及永安中心電力系統更換及改善工程約2.1百萬港元。

於2020年12月31日，本集團香港投資物業組合的估值為11,434.9百萬港元，較於2019年12月31日估值12,334.6百萬港元下跌7.3%。

於2020年12月31日，本集團位於澳洲墨爾本的投資物業的總建築面積約為639,000平方呎(2019年：639,000平方呎)。於2020年，本集團從其墨爾本投資物業錄得總租金收入24.1百萬澳元(2019年：23.5百萬澳元)。於2020年，整體出租率為99%(2019年：100%)。於2020年12月31日，本集團於澳洲墨爾本投資物業組合估值為657.9百萬澳元(3,912.7百萬港元)，較於2019年12月31日估值650.8百萬澳元(3,537.9百萬港元)以澳元計上升1.1%(以港元計，上升10.6%)。於2020年12月31日，本集團澳洲墨爾本投資物業的整體出租率為98%(2019年：100%)。根據澳洲政府指引，由於年內COVID-19疫情爆發，本集團給予若干租客總額2.0百萬澳元的租金寬免，其中0.4百萬澳元已於2020年確認。

本集團預算於2021年及2022年把墨爾本辦公室物業的冷氣機組更換及升級，總額約2.4百萬澳元。於2020年3月已委任一獨立顧問進行初步研究及就工程提供意見，由於2020年間墨爾本因COVID-19疫情關係延長封城限制，本集團預期該工程將有延誤。

於2020年12月31日，本集團位於美國侯斯頓的投資物業的建築面積約為116,000平方呎(2019年：116,000平方呎)。於2020年，本集團從其侯斯頓投資物業錄得總租金收入1.6百萬美元(2019年：1.6百萬美元)。於2020年，整體出租率為78%(2019年：75%)。於2020年12月31日，本集團於侯斯頓投資物業組合估值為25.3百萬美元(195.8百萬港元)，較於2019年12月31日估值28.0百萬美元(217.7百萬港元)以美元計下跌9.6%。於2020年12月31日，本集團美國侯斯頓投資物業的出租率約為77%(2019年：78%)。

董事會報告

(續)

業務回顧(續)

其他投資

回顧年內，本集團持續維持良好的財務狀況，以充裕現金促進現在及將來之商業活動。本集團運用一部分現金作投資用途，組成一均衡和多元化之投資組合，主要包含持有各種資產類別之流動性投資。投資組合主要包括股本證券和債權證券、由專業投資經理管理的投資基金和組合及衍生金融工具。該投資組合以明確的風險管理規範積極地和審慎地管理。投資團隊定期向由若干高層管理人員及董事會成員組成之投資委員會報告。

於2019年尾，金融市場估值相對偏高，本集團認為全球經濟已申延至後週期情況，於是，本集團保留盈餘現金等候潛在投資機會。本集團採取此謹慎決定，終得到回報。於2020年，COVID-19疫情帶出波動的市場環境，對尋找成熟及分散機會極為挑戰。於2020年3月，由於恐慌COVID-19疫情會令經濟下滑，而引發在股本市場短暫而急速拋售，標普500指數創下於22個交易日下跌30%的歷史記錄。當時，本集團評估所持的投資組合，認為大部分財務損失都是一時的，特別是債券，於2020年4月及5月，由於環球政策決策者推出史無前例及協調的金融及財政刺激方案，各市場開始復甦。2020年6月至10月，由於憂慮封城及疫苗研發前景及進一步財政寬鬆，市場出現極大波動，於2020年11月，市場面對美國總統選舉的政治不確定性。投資者於年底對於多種疫苗面世能夠令經濟穩定復甦而重回疫情前的正軌，持樂觀態度。

在2020年此環境下，本集團以靈活的風險管理渡過年內不同的時期。本集團把握數次機會去加大投資額及調校了投資組合長期策略及目標。整體而言，本集團減持現金，增加投資比重，增加股本投資比例，增加採用衍生金融工具及有效運用由專業投資經理所管理的新基金及組合。

於2020年12月31日，本集團投資組合總值為1,208.9百萬港元(2019年：883.0百萬港元)。主要包括股本證券和債權證券、以及由專業投資經理管理的投資基金和組合。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穩定的貢獻。投資組合受惠於年內掌握增加投資的時機。

董事會報告

(續)

業務回顧(續)

遵守法律及法規

本集團已確保及繼續確保完全遵守對集團營運有重要影響的有關法律及法規，包括但不限於有關貨品安全及責任、保障顧客權利、僱員及職業安全的法律及法規及有關物業租賃及物業管理的法律及法規。

管理層將不時監控任何有關法律及法規的變更所產生之影響，及於需要時尋求外界意見。

與員工、顧客及供應商的主要關係

集團確認與員工、顧客及供應商維持良好關係的重要性，以確保本集團長期成功及能維持穩定盈利增長。

請參照載於第15頁董事會主席致詞「職員」一欄內有關本集團與員工維持良好關係的措施。

此外，與租客建立持久及長期關係對本集團物業投資業務租金收入重要。本集團盡力提供良好服務給租客和已聘任有良好商譽的專業物業管理公司去提供良好服務給租客。

環保、社會及管治常規

董事會對ESG策略及報告有整體責任亦已通過ESG政策。一個由高級管理人員組成的ESG委員會已成立並通過職權範圍去協助董事會履行ESG有關事宜的責任。經過管理團隊的多次會議及討論，而制定多項環保及社會有關事項的政策及指引，目的為減少碳排放及改善員工福利及工作環境。並向各員工舉行內部講座以提升他們對保護環境的意識。若干改善措施已於年內推行。面對ESG新要求，ESG委員會已就ESG事項的重要性評估和本集團所受到氣候變化風險的影響進行內部討論。

董事會報告

(續)

業務回顧(續)

環保、社會及管治常規(續)

ESG報告將於2021年4月底前在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及本公司網站刊出。

請參照載於第12頁及第15頁董事會主席致詞內「業務策略」及「2021年展望」欄內有關本集團的未來業務發展。

請參照載於第30頁至第41頁的企業管治報告及第11頁至第15頁的董事會主席致詞內其他業務總結及財務狀況資料。

五年業績摘要

本集團於最近五個財政年度之業績及資產與負債摘要詳列於第44頁。

慈善捐款

本集團於本年內之捐款共為21,000港元(2019年：40,000港元)。

附屬公司

本公司之主要附屬公司詳情詳列於第139頁及第140頁。

獲准許彌償條文

根據本公司的公司細則第178條及符合法例的情況下，本公司的董事就其因執行職務或應盡之職務而蒙受或招致的全部損失及開支，應獲本公司彌償並獲本公司以其資產保證他們免就此受任何損害。於年內，本公司已安排董事及高級職員責任保險，保障範圍覆蓋本公司及附屬公司之董事。

投資物業

本集團之投資物業明細表詳列於第45頁。

董事會報告

(續)

借款

有關借款到期情況、銀行融通額及資產抵押情況詳列於財務報表附註21。

主要顧客及供應商

最大五位顧客及最大五位供應商所佔集團於年內之收入及購貨量皆分別少於30%。

界定供款退休計劃

界定供款退休計劃之詳情詳列於財務報表附註10。

董事

於本財政年度內及截至本報告日期止之董事如下：

郭志樑先生，銅紫荊星章，榮譽勳章(主席)

郭志桁先生，太平紳士(副主席及行政總裁)

郭志標博士，太平紳士(執行董事)

郭志一先生(執行董事)

譚惠珠小姐，大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士(獨立非執行董事)

Iain Ferguson Bruce先生，CA, FCPA, FHKIoD, FHKSI(獨立非執行董事)

梁永寧先生(獨立非執行董事)

Nicholas James Debnam先生(獨立非執行董事)

郭志樑先生、Iain Ferguson Bruce先生及Nicholas James Debnam先生將於即將舉行之股東週年大會告退董事會，但願膺選連任。郭志樑先生及Nicholas James Debnam先生將被建議重選固定任期3年直至2024年股東週年大會止。Iain Ferguson Bruce先生將被建議重選連任1年直至2022年股東週年大會止。

郭志標博士已由非執行董事調任為執行董事，由2020年4月1日起生效。

董事會報告

(續)

董事及高級經理之簡介

本公司董事及本集團高級經理之簡介詳列於第7頁至第10頁。

董事及僱員酬金

董事酬金、五位最高薪酬人士薪酬及員工成本詳情詳列於財務報表附註7、附註8及附註5(c)。

董事交易、安排或合約權益

關連交易及持續關連交易及有關連人士交易之詳情分別詳列於第42至第43頁之「關連交易及持續關連交易」及財務報表附註27。

除以上所述外，在本年度內任何時間或於本年度結算日，本公司、任何本公司之控股母公司、任何本公司之附屬公司或同母系附屬公司並無直接或間接地訂立令本公司董事或與董事有關連之個體享有重大權益之重要交易、安排或合約。

在本年度內任何時間，本公司、任何本公司之控股母公司、任何本公司之附屬公司或同母系附屬公司並無參與任何安排，使本公司董事能藉收購本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。

本公司並無與任何董事簽訂不可於1年內由本公司終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事會報告

(續)

董事股權

根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊所記錄，各董事於2020年12月31日擁有本公司或其相聯法團(釋義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉之詳情如下：

(a) 本公司

董事姓名	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶之權益)	持有普通股數目		權益總計	權益總計 佔已發行 有投票權股份
			公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益		
郭志樑	480,620	-	-	-	480,620	0.165
郭志桁	649,050	-	-	-	649,050	0.222
郭志標	958,298	295,000	255,000 (附註1)	-	1,508,298	0.517
郭志一	556,910	-	10,000 (附註2)	-	566,910	0.194
梁永寧	10,000	-	-	-	10,000	0.003
Nicholas James Debnam	15,000	-	-	-	15,000	0.005

附註：

- 郭志標博士有權於一間私人公司之股東大會上控制不少過三分之一之投票權，而該公司實益擁有本公司255,000股普通股。
- 郭志一先生有權於一間私人公司之股東大會上控制不少過三分之一之投票權，而該公司實益擁有本公司10,000股普通股。

董事會報告

(續)

董事股權 (續)

(b) Kee Wai Investment Company (BVI) Limited

董事姓名	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶之權益)	持有普通股數目		權益總計	權益總計 佔已發行 有投票權股份
			公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益		
郭志樑	14,250	-	-	-	14,250	25
郭志桁	14,250	-	-	-	14,250	25
郭志標	14,250	-	-	-	14,250	25
郭志一	14,250	-	-	-	14,250	25

附註： 以上董事合共控制於Kee Wai Investment Company (BVI) Limited 100%之投票權。

(c) 永安水火(2011)有限公司

董事姓名	個人權益 (實益擁有人)	家屬權益 (配偶之權益)	持有普通股數目		權益總計	權益總計 佔已發行 有投票權股份
			公司權益 (控股公司 之權益)	其他權益		
郭志樑	324	-	-	-	324	0.017
郭志桁	216	-	-	-	216	0.012
郭志標	216	-	-	-	216	0.012
郭志一	216	-	-	-	216	0.012

董事會報告

(續)

董事股權(續)

此外，若干董事受託持有一附屬公司之股份及作為其中間控股公司之代理人。

除本文所披露外，本公司各董事及行政總裁概無擁有根據證券及期貨條例第347條須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之本公司或任何相聯法團(釋義見上文)的股份、相關股份及債權證中的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所指之權益登記冊上之權益或淡倉或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東

根據證券及期貨條例第336條須予備存的登記冊所記錄及本公司所得之資料，於2020年12月31日擁有本公司已發行股本5%或以上之公司如下：

名稱	持有普通股數目	權益總計 佔已發行 有投票權股份
(i) 永安國際集團有限公司	180,545,138	61.858
(ii) Wing On Corporate Management (BVI) Limited	180,545,138	61.858
(iii) Kee Wai Investment Company (BVI) Limited	180,545,138	61.858

附註：為避免誤解與重覆計算，在此必須指出，關於以上所列之股份數額有重覆，即(i)所列之股數亦為(ii)所持股數之全部，而同樣重覆之股數在(ii)與(iii)出現；根據證券及期貨條例，所有上述股東均被視為擁有有關之股份權益。

公眾持有股份

根據本公司所得之資料，由公眾人士所持有本公司的股份超過本公司已發行股份數目25%。

董事會報告

(續)

購買、出售或贖回本公司股份

本公司於年內購回本公司股份之詳情已詳列於財務報表附註24(d)。購回目的為提升公司股份每股的資產淨值及每股盈利。

除在財務報表附註24(d)所披露外，本公司或任何其附屬公司於年內均無購買、出售或贖回本公司之上市股份。

優先購買權

本公司之公司細則並無優先購買權規定，雖則百慕達法例亦無此項限制。

核數師

本公司於即將舉行之股東週年大會上將提呈議案，續聘畢馬威會計師事務所為本公司核數師。

承董事會命
主席
郭志樑
謹啟

香港，2021年3月30日

企業管治報告

企業管治

本公司及董事會承諾達至及維持高水準的企業管治。於截至2020年12月31日止財政年度內，本公司已應用管治原則及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》（「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。

董事會

董事會現有8名董事，包括主席（亦為1名執行董事）、副主席（亦為行政總裁及1名執行董事）、2名執行董事及4名獨立非執行董事。各董事之姓名及簡介和董事間之關係已列於第7頁至第9頁。

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（執行董事）及郭志一先生（執行董事）均為兄弟。

企業管治報告

(續)

董事會 (續)

董事會定期審閱及批准本集團財務報表，包括每季、每半年及全年財務報表。於截至2020年12月31日止財政年度內，董事會已舉行7次會議，開會通告、議程及有關會議文件皆依時送予各董事。於截至2020年12月31日止財政年度，各董事於董事會會議及股東週年大會的出席次數列載如下：

	出席／舉行 董事會會議次數	出席／舉行 股東週年大會次數
執行董事		
郭志樑先生 (主席)	7/7	1/1
郭志桁先生 (副主席及行政總裁)	7/7	1/1
郭志標博士	7/7	1/1
郭志一先生	7/7	1/1
獨立非執行董事		
譚惠珠小姐	6/7	1/1
Iain Ferguson Bruce先生	7/7	1/1
梁永寧先生	7/7	1/1
Nicholas James Debnam先生	7/7	1/1

2020年股東週年大會(「股東週年大會」)於2020年6月4日舉行，全部董事，包括董事會主席、審核委員會主席、薪酬委員會主席及提名委員會主席及外聘核數師出席股東週年大會答覆股東提問。本公司於適當時檢討股東週年大會進程序去執行良好企業管治常規。投票結果已於股東週年大會當日在本公司網站及聯交所網站發布。

所有董事清楚明白在本公司所訂立之企業管治守則(「本公司守則」)內所列其角色、責任及義務。

企業管治報告

(續)

董事會(續)

各董事承認為本集團編製財務報表以真實而公平地反映本集團的財政狀況為其責任。經適當的查詢後，各董事確認並無重大不明確事件或情況可能令本公司無能力持續經營。本公司核數師之報告就有關聲明其對本公司財務報表之報告責任已列於第46頁至第50頁之截至2020年12月31日止年度獨立核數師報告內。

董事會負責決定本集團整體業務策略、政策及計劃。所有主要及重大收購、出售、資本交易及投資皆須董事會批准。董事會授權本集團高級管理層管理本集團日常業務之行政運作事宜及制訂業務計劃給董事會審閱及批准。

根據上市規則第3.13條所列出的因素，董事會認為所有獨立非執行董事確屬獨立人士。

自董事會委任每一位獨立非執行董事日期起計至及包括截至2020年12月31日止年度，每位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條已向本公司發出每年確認書以確認其獨立性。

企業管治職能

董事會負責的企業管治職責包括下列各項：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- (c) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- (d) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；
- (e) 檢討本公司遵守守則的情況及在企業管治報告內的披露；及
- (f) 監督有關環保、社會及管治(「ESG」)事項。

企業管治報告

(續)

董事會(續)

企業管治職能(續)

根據本公司守則，董事會可授權部分上述職責給本公司董事會轄下的委員會。於截至2020年12月31日止的財政年度，董事會本身及憑藉提名委員會、審核委員會及薪酬委員會完成上述企業管治職責。提名委員會協助董事會審閱及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展。審核委員會協助董事會審閱本公司遵守守則的情況及在企業管治報告內的披露。薪酬委員會向董事會建議本集團全部董事及高級管理層之公司政策及薪酬結構。一個由高級管理人員組成的ESG委員會已成立並通過職權範圍去協助董事會履行ESG有關事宜。

董事培訓

於本年內，本公司安排了一次內部講座，使各董事了解守則之新修訂及有關上市規則的最新資料，本公司同時鼓勵各董事參與相關講座、研討會或論壇以增進各董事的知識及技能。公司秘書亦不時提供給各董事相關閱讀資料。

於本年內，根據各董事提交的培訓概要如下：

執行董事

培訓類別

郭志樑先生	A,B,C
郭志桁先生	A,B,C
郭志標博士	A,B,C
郭志一先生	A,B,C

獨立非執行董事

譚惠珠小姐	A,B,C
Iain Ferguson Bruce先生	A,B,C
梁永寧先生	A,B,C
Nicholas James Debnam先生	A,B,C

- (A) 內部講座
- (B) 公司以外的講座及／或研討會及／或論壇
- (C) 閱讀資料

企業管治報告

(續)

主席及行政總裁

主席及行政總裁之角色是分開及並非由同一個人出任，及清楚列於本公司守則內。郭志樑先生作為主席，其職務包括負責確保所有董事明白董事會會議各商討事項並適時收到充足及準確資料及領導董事會。主席同時負責確保良好企業管治常規及程序的建立及執行。郭志桁先生作為行政總裁，其職務包括負責領導管理層及管理與監控本集團事務。行政總裁除呈交每年業務預算待董事會批准外，還執行董事會有關本集團管理及營運事宜之政策及決定。

非執行董事

現時有4位獨立非執行董事。全部非執行董事之獲委任任期為不超過3年。截至2020年12月31日止財政年度，董事會主席與獨立非執行董事舉行了一次沒有其他董事出席的會議。

薪酬委員會

本公司薪酬委員會（「薪酬委員會」）於2005年6月30日成立，現時成員包括2位獨立非執行董事（其中1位為薪酬委員會主席）及1位執行董事。

薪酬委員會之職權範圍已上載於聯交所網站及本公司網站。薪酬委員會有責任向董事會建議本集團全部董事及高級管理層成員之公司政策及薪酬結構，並確保沒有董事可自行決定其酬金。薪酬委員會有責任去決定所有執行董事及高級管理層成員之酬金，及向董事會建議非執行董事之酬金，同時亦審閱及批准各董事及高級管理層成員按表現之酬金及離職或合約終止時補償安排。決定董事酬金參考因素包括同類公司支付之薪金、個人職務、責任、表現及所花時間及本集團之業績。薪酬委員會認為酌情花紅應為獎勵執行董事去監控及改善本集團表現。酌情花紅按與本集團除稅後溢利目標水平掛鈎之漸進指標獎賞予各執行董事。服務於董事會轄下各委員會之董事將為其額外服務獲額外津貼。

企業管治報告

(續)

薪酬委員會(續)

於截至2020年12月31日止財政年度內，薪酬委員會已根據所有執行董事及高級管理層的表現去審閱其薪酬政策及決定其酬金。薪酬委員會同時審閱2020年之董事袍金及津貼。薪酬委員會於2020年已舉行2次會議。於2020年各委員之出席次數列載如下：

薪酬委員會成員	出席／舉行會議次數
梁永寧先生(委員會主席)	2/2
郭志樑先生	2/2
Nicholas James Debnam先生	2/2

2020年內支付本公司各董事之酬金數額已詳列於截至2020年12月31日止年度之財務報表附註7。

於2021年6月3日行將舉行之股東週年大會上，董事會將提呈薪酬委員會建議的各董事2021年之董事袍金為248,000港元。

提名委員會

董事會於2012年3月30日成立提名委員會(「提名委員會」)，現時提名委員會成員包括2位獨立非執行董事(其中1位為提名委員會主席)及1位執行董事。

提名委員會之職權範圍已上載於聯交所網站及本公司網站。根據職權範圍，提名委員會需要至少每年檢討董事會的架構、人數和多元化(包括技能、知識及經驗方面)並就任何為配合本公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；負責物色具備合適資格擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；評核獨立非執行董事的獨立性；及就董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提出建議。

企業管治報告

(續)

提名委員會(續)

提名委員會已採納董事會成員多元化政策(「政策」)。該政策列出當決定委任董事會成員及延續該等委任時，會考慮一系列因素包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、相關經驗、技能、知識及服務任期。最終決定會按人選的長處及其可為董事會提供的貢獻(考慮因素如技能、知識及經驗)為基礎。

於截至2020年12月31日止財政年度內，提名委員會參考該政策已審閱董事會的架構、人數及多元化；評估獨立非執行董事之獨立性及就董事重選提出建議。現時，董事會4位董事為獨立非執行董事，擁有不同工作經驗。董事會認為現時董事會的組成相當平衡及有不同技能及經驗去帶領及審閱本公司業務。提名委員會將定期審閱及監察該政策的執行，確保董事會的組成最恰當。

於截至2020年12月31日止財政年度內，董事會並無委任新董事。

提名委員會已於2019年3月採納提名政策(「提名政策」)，列出於考慮人選的委任或重新委任董事時應採納之目標、程序及準則。當考慮任命人選為董事時，提名委員會將考慮有關準則須符合本集團的公司策略及達至董事會多元化。提名委員會將定時檢討及監察提名政策之履行。提名政策的職權範圍已上載本公司網站。

提名委員會於2020年已舉行2次會議。於2020年各委員之出席次數列載如下：

提名委員會成員	<u>出席／舉行會議次數</u>
梁永寧先生(委員會主席)	2/2
郭志樑先生	2/2
Nicholas James Debnam先生	2/2

企業管治報告

(續)

審核委員會

董事會於1998年12月16日成立審核委員會(「審核委員會」)。現時審核委員會包括4位獨立非執行董事(包括擁有所需的業務及財務知識及經驗去理解財務報表之委員會主席)。

審核委員會之職權範圍已上載於聯交所網站及本公司網站。根據其職權範圍當中，審核委員會需要監督本公司與外聘核數師之關係、審閱本集團中期業績及全年財務報表及監察遵守法定及上市要求，和審閱本集團內部監控範圍及其有效性。

於截至2020年12月31日止財政年度內，審核委員會已審閱及和管理層與外聘核數師討論中期報告及年報，以確保本集團財務報告皆符合會計及審核原則而編製，同時符合有關財務報告的上市規則及法律要求。審核委員會已聘請外聘顧問去提供內部審核服務並已與其討論工作範圍及報告結論。審核委員會審閱畢馬威會計師事務所之獨立性及其工作質素並建議董事會續聘畢馬威會計師事務所為2020年之核數師。審核委員會於2020年已舉行4次會議。於2020年各委員之出席次數列載如下：

審核委員會成員

出席／舉行會議次數

Iain Ferguson Bruce先生(委員會主席)	4/4
譚惠珠小姐	4/4
梁永寧先生	4/4
Nicholas James Debnam先生	4/4

核數師酬金

於截至2020年12月31日止財政年度內，計入本公司及其附屬公司賬內之法定審核服務酬金數額為4,146,000港元(2019年：4,059,000港元)及其他非法定審核服務，如稅務遵守及顧問服務、會計顧問、中期審閱及內部系統審閱(包括風險管理及內部監控系統)，酬金數額為2,868,000港元(2019年：2,777,000港元)。非法定審核服務費用包括數額達1,118,000港元(2019年：925,000港元)經審核委員會批准支付本集團外聘核數師審閱內部系統(包括風險管理及內部監控系統)之服務費。

企業管治報告

(續)

風險管理及內部監控

董事會確認去評估及決定風險性質及範圍以達成公司策略性目標及確保公司有建立及維持適當及有效的風險管理及內部監控系統去保衛本集團資產為其責任。該等系統的設計是用於管理去達成營商目標，而不是消除失敗的風險及只能提供合理而非完全保證沒有重大錯誤陳述或損失。

董事會授權審核委員會協助董事會完成上述責任。

本公司並無內部監控部門。審核委員會會作出檢討是否需要內部監控部門及接納管理層建議聘請外聘顧問可為集團風險管理及內部監控系統的足夠性及有效性作出獨立及客觀的評估。

於年內，一外聘顧問獲聘任協助集團對集團內部監控系統的財務、營運及遵例的有效性作出審閱。該外聘顧問同時審閱本集團會計及製定財務報告人員有充足的資源、資歷及經驗及給予其訓練的課程和預算。於年內的審閱過程，外聘顧問採用其自訂方法進行實地考察。外聘顧問根據其審閱工作結果，認為在審閱過程中內部監控並無重大或嚴重不足。管理層接納外聘顧問對某些有優化範圍的意見及已跟進改善行動。

董事會已建立風險管理政策，定出風險管理範圍及由辨別風險出現到報告風險的過程，希望集團內各部門繼續去支持集團達到策略性目標時能確保對計量、控制，監控及報告風險有一致性。

企業管治報告

(續)

風險管理及內部監控(續)

董事會已通過可承受風險聲明去辨別主要風險及詮釋每類風險可承受程度。各部門主管在日常工作中飾演重要角色。他們需要辨別、評估、監控及報告風險的結果。管理層將評估風險的性質及影響，及根據風險管理政策的風險報告程序，將問題向行政總裁及董事會上報。集團的會計總監負責該風險管理程序。風險如不被接受或超出公司的風險承受程度，將透過風險減低措施去把風險轉移、消除或控制。部門經理是風險減低措施的執行者及負責在指定日期完成。擁有風險的部門經理須負責其範圍內監控風險減低措施的情況。於年內，該外聘顧問審閱集團的風險管理系統。COVID-19疫情的爆發為本集團面對的一項新確定風險或會增加職員和顧客健康及安全風險，亦會引致不良的財務及經營風險。

於2013年已制定處理及披露內幕消息的政策，列明適當內部監控及報告系統去確定及評估潛在內幕消息。董事會已授權各執行董事、高級經理及公司秘書(統稱「負責高級職員」)去處理及發布內幕消息。各負責高級職員將維持適當及有效的上報程序去確保當有事件及情況正在發展中或已出現時，適時及有系統地把資料送達董事會，令董事會能決定披露是否必要。

管理層已向董事會確認集團的風險管理及內部監控系統有效，及董事會同意該等系統有效及足夠。

公司秘書

公司秘書為本公司僱員及了解本公司日常事務。通過主席及／或行政總裁，公司秘書負責對董事會提供管治事項意見及同時協助董事就職及專業發展。公司秘書同時保存董事會及各委員會的完整記錄(包括討論事項細節、提出的關注事項及最終決定)以供各董事在合理時段內查閱。公司秘書的履歷已列於第10頁。於本年內，公司秘書已接受不少於15小時的相關專業培訓。

企業管治報告

(續)

股東權利

(a) 股東要求召開特別股東大會程序

股東要求召開本公司特別股東大會的條例已載於百慕達1981年公司法第74條：

- (1) 公司董事，儘管公司細則有所規定，如收到公司股東呈請，而該等股東於呈請日持有不少於公司已繳納股本十分之一(1/10)並享有在公司股東大會的投票權，或如公司沒有股本，則該等公司股東代表於該呈請日持有不少於公司所有股東於股東大會上投票的總投票權的十分之一(1/10)，則應立刻進行召開公司特別股東大會。
- (2) 呈請必須列明會議目的，並必須由呈請人簽署及投寄至公司註冊辦事處，及可包括由多於一位呈請人簽署的同一格式的多份文件。
- (3) 如董事自收到呈請後21天內仍未召開大會；該等呈請人，或任何呈請人代表多於全體呈請人一半(1/2)的總投票權，則可以自行召開大會，但任何大會皆不能在呈請日起計3個月後召開。
- (4) 在此條例下由該等呈請人召開的大會須與由董事召開大會的形式接近一樣。
- (5) 如因董事未能召開大會，任何由該等呈請人支付的合理費用，將由公司付回呈請人。已支付數額將從公司支付給該不履行責任董事的袍金或薪酬內扣除。

(b) 股東向董事會提交查詢程序

公司歡迎股東出席股東週年大會，並向董事會及管理層直接提問。或者，股東可向董事會提交書面查詢並將該等查詢送到本公司香港總辦事處(已列於本年報公司資料內)交付公司秘書。

企業管治報告

(續)

股東權利(續)

(c) 股東於股東大會上提呈議案程序

於股東大會上提呈議案時，書面呈請必須由下列人士提出：

- (1) 持有不少於在有關議案提呈日所有擁有大會投票權的股東總投票權二十分之一(1/20)的股東；或
- (2) 不少於100名股東。

書面呈請須由所有有關股東簽署一份或多份形式類似文件，並須於大會舉行前至少6星期(如呈請需要發出決議案通告)或大會舉行前1星期(如任何其他呈請)前送到本公司註冊辦事處交付公司秘書。經核實呈請為有效後，本公司將發出決議案通告或傳閱一份有關該建議議案不多於1,000字的陳述書，前提為有關股東須支付一筆合理而足以應付本公司因該呈請所產生之開支。

如有查詢，股東可與本公司香港總辦事處之公司秘書聯絡。

投資者關係

於2020年，本公司並無修改公司細則，及於即將舉行的股東週年大會上，亦沒有修改本公司細則的建議。

承董事會命
公司秘書
冼家添
謹啟

香港，2021年3月30日

關連交易及持續關連交易

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，以下為本公司於2017年及2020年簽訂並構成關連交易及持續關連交易之交易摘要。有關這些交易之詳情，請參閱本公司當時刊登之正式公告。

- (1) 於2017年12月5日，永安百貨有限公司(「永安百貨」)與永安有限公司(「永安」)及永安地產證券有限公司(「永安地產」)簽訂租約協議繼續租賃位於香港九龍彌敦道345號永安九龍中心地庫一層、部分地下、全層1樓至6樓(「該物業」)，租約為期3年，由2018年1月1日至2020年12月31日止，每月租金為5,840,000港元(不包括差餉、空氣調節費、管理費及其他支出)。付予永安地產年租金最高總額為24,969,504港元。該物業由永安及永安地產分別擁有64.37%及35.63%之權益，永安百貨及永安為本公司之全資附屬公司。鑒於永安地產為本公司主要股東Kee Wai Investment Company (BVI) Limited (「Kee Wai (BVI)」)之間接非全資附屬公司，而Kee Wai (BVI)現持有本公司現有已發行股本約61.426%之權益，此租約協議構成本公司之持續關連交易。

於2020年12月8日，永安百貨與永安及永安地產簽訂租約協議將位於香港九龍彌敦道345號永安九龍中心地庫一層、部分地下、全層1樓至6樓(「該物業」)之現有租約續期，租約為期3年，由2021年1月1日至2023年12月31日止，每月租金為4,560,000港元(不包括差餉、空氣調節費、管理費及其他支出)。付予永安地產年租金最高總額為19,496,736港元及於3年租賃期內將應付永安地產租金總額為58,490,208港元(「定額租金」)。根據上市規則第14.04(1)(a)條及第14A.24(1)條所載交易的定義，租約協議項下之定額租金確認為使用權資產應被視為一項收購資產。該物業由永安及永安地產分別擁有64.37%及35.63%之權益。永安百貨及永安為本公司之全資附屬公司。鑒於永安地產為本公司主要股東Kee Wai (BVI)之間接非全資附屬公司，而Kee Wai (BVI)現持有本公司現有已發行股本約61.832%之權益，此租約協議構成本公司之關連交易。

關連交易及持續關連交易 (續)

- (2) 於2017年3月30日，永安與宏高集團有限公司(「宏高」)簽訂租約協議，將位於香港干諾道中111號永安中心1002至1006室出租為期3年，由2017年6月8日至2020年6月7日止，每月租金為410,000港元(不包括差餉、管理費、空氣調節費及任何其他支出)。年租金最高總額為4,920,000港元。鑒於宏高為本公司主要股東Kee Wai (BVI)之間接非全資附屬公司，而Kee Wai (BVI)現持有本公司現有已發行股本約61.31%之權益，此租約協議構成本公司之持續關連交易。

於2020年3月30日，永安與宏高簽訂租約協議，將位於香港干諾道中111號永安中心1002室至1006室出租為期1年，由2020年6月8日至2021年6月7日止，每月租金為451,000港元(不包括差餉、管理費、空氣調節費及任何其他支出)。年租金最高總額為5,412,000港元。鑒於宏高為本公司主要股東Kee Wai (BVI)之間接非全資附屬公司，而Kee Wai (BVI)現持有本公司現有已發行股本約61.789%之權益，此租約協議構成本公司之持續關連交易。

獨立非執行董事已審閱及確認以上披露之持續關連交易為本集團正常業務範圍內及根據一般商業條款及有關合約規定訂立，條款皆為公平及合理，並符合本公司之股東利益。

本公司之核數師已被委任就本集團之持續關連交易按照香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3000號(修訂)「非審核或審閱過往財務資料之鑑證工作」規定，並參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」作出報告。根據上市規則第14A.56條，本公司之核數師已就本集團以上披露之持續關連交易，發出無保留意見函件，其中包括其結果與結論。本公司已將有關函件之副本提交予香港聯合交易所有限公司。

五年業績摘要

	2020年	2019年	2018年	2017年 (重報)	2016年
損益表項目(百萬港元)					
收入	1,188	1,371	1,463	1,489	1,722
減除財務費用後之 經營溢利	515	640	459	642	584
除稅前(虧損)/溢利	(361)	962	1,858	2,872	1,135
所得稅支出	(97)	(196)	(159)	(211)	(146)
應撥歸本公司股東之 (虧損)/溢利	(458)	766	1,698	2,657	987
應撥歸本公司股東基本 溢利	439	559	378	582	455
每股計算(港元)					
每股(虧損)/盈利	(1.56)	2.61	5.78	9.03	3.35
每股基本盈利	1.50	1.91	1.29	1.98	1.54
每股股息	0.83	1.03	0.70	2.16	0.81
財務狀況表項目(百萬港元)					
投資物業及其他物業、 機器及設備	15,938	16,478	16,210	15,159	12,642
其他資產	4,695	4,541	4,259	4,171	4,207
總資產	20,633	21,019	20,469	19,330	16,849
流動負債	446	593	491	558	669
非流動負債	1,001	845	865	910	566
總負債	1,447	1,438	1,356	1,468	1,235
非控股股東權益	32	34	33	31	27
應撥歸本公司股東 合計權益	19,154	19,547	19,080	17,831	15,587

附註：

- (1) 於2019年1月1日，本集團首次採用經修改的追溯法應用HKFRS 16。根據此方法，並無重報比較資料。
- (2) 於2018年1月1日，本集團首次採納HKFRS 9及HKFRS 15。按所選擇的過渡方法，採納HKFRS 9並無重報比較資料；而採納HKFRS 15，2017年的比較資料已經重報。2017年前之數字並無重報。

投資物業

本集團擁有之投資物業概要如下：

	地址	大約 建築面積	集團 擁有權益	租賃類別	用途
1.	香港上環德輔道中209至211號 及干諾道中110至114號 永安中心部分地下及6樓 及全層5樓、8樓至29樓及 3樓與4樓之停車場。 內地段7916號	446,000 平方呎*	100%	長期	商業
2.	九龍尖沙咀東部麼地道62號 永安廣場 地下舖位14至17號、19至23號 及47至51號。 九龍內地段10586號之26500分 之8666分	7,000 平方呎	100%	長期	商業
3.	九龍油麻地彌敦道345號 永安九龍中心 部分地下及13樓 及全層8樓至12樓 及全層14樓至18樓 及地庫2層及地庫3層停車場。 九龍內地段6501號及9564號， 九龍內地段6703號地段A及 剩餘部分	157,000 平方呎*	64.37%	短期	商業
4.	The Halbouty Center, 5100 Westheimer, Houston, Harris County, Texas, USA	116,000 平方呎*	88.22%	永久	商業
5.	333 Collins Street, Melbourne, Victoria, Australia	616,000 平方呎*	100%	永久	商業
6.	349 Collins Street, Melbourne, Victoria, Australia	23,000 平方呎	100%	永久	商業

* 有停車場樓層的物業不包括停車場面積

獨立核數師報告
致Wing On Company International Limited
永安國際有限公司各股東
(百慕達註冊成立有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第51頁至第141頁永安國際有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此財務報表包括於2020年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動結算表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布之《香港財務報告準則》真實而中肯地反映貴集團於2020年12月31日的綜合財務狀況及貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)以及我們對百慕達綜合財務報表的審計相關的道德要求，我們獨立於貴集團，並已履行這些道德要求以及守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告
致Wing On Company International Limited
永安國際有限公司各股東
(續)
(百慕達註冊成立有限公司)

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

投資物業估值

請參閱綜合財務報表附註11。

關鍵審計事項

於2020年12月31日，貴集團在香港、澳洲和美國持有的投資物業組合(包括公平價值總額為15,543百萬港元的寫字樓)，佔貴集團資產總值的75%。

於2020年12月31日，董事會根據合資格的外聘物業評估師編製的獨立估值報告，評估投資物業的公平價值。

記錄於截至2020年12月31日止年度綜合損益表的投資物業的公平價值變動淨額為886百萬港元。

投資物業估值具複雜性及涉及重大判斷和估計，特別是釐定適合之資本化率和市值租金。

我們把貴集團的投資物業估值列為關鍵審計事項，是因為投資物業對貴集團財務報表具有重要性以及評估公平價值時涉及重大判斷和估計。

我們的審計如何處理該事項

我們就投資物業估值的審計程序包括以下程序：

- 評估外聘物業估值師的專業資格、經驗和專業技能，並考慮其客觀性和獨立性；
- 在我們內部物業估值專家的協助下，透過與可用的市場數據進行比較，與獨立物業估值師討論及評估物業估值方法是否恰當及參考現行會計準則的規定，並評估估值中所用的估計和假設及進行抽樣比較(包括估計之市值租金、資本化率、折現率和終末收益率)；及
- 將管理層向外聘物業估值師提供的租賃信息(包括承諾租金)及相關合約進行抽樣比較。

獨立核數師報告
致Wing On Company International Limited
永安國際有限公司各股東
(續)
(百慕達註冊成立有限公司)

綜合財務報表及其核數師報告以外的信息

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。

獨立核數師報告
致Wing On Company International Limited
永安國際有限公司各股東
(續)
(百慕達註冊成立有限公司)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是按照百慕達1981年《公司法案》第90條的規定，僅向整體股東報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致貴集團不能持續經營。

獨立核數師報告
致Wing On Company International Limited
永安國際有限公司各股東
(續)
(百慕達註冊成立有限公司)

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體呈報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事件。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，採取消除威脅的行動或相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是鄭美恩。

畢馬威會計師事務所
執業會計師
香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

2021年3月30日

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

(以港元計)

	附註	2020年 千元計	2019年 千元計
收入	3(a)	1,187,645	1,371,494
其他收入	4	105,469	89,727
其他淨收益	4	39,087	80,757
百貨業務銷售成本	5(d)	(342,976)	(424,804)
物業租賃成本	5(b)	(89,776)	(76,889)
其他營業費用	5(c)	<u>(382,494)</u>	<u>(395,654)</u>
經營溢利		516,955	644,631
財務費用	5(a)	<u>(1,879)</u>	<u>(4,353)</u>
投資物業估值淨(損失)/收益	11(a)	515,076 <u>(886,418)</u>	640,278 <u>302,586</u>
應佔一聯營公司之溢利	12	(371,342) <u>10,808</u>	942,864 <u>19,498</u>
除稅前(虧損)/溢利	5	(360,534)	962,362
所得稅	6	<u>(97,081)</u>	<u>(195,549)</u>
本年度(虧損)/溢利		<u>(457,615)</u>	<u>766,813</u>
應撥歸：			
本公司股東		(456,149)	765,658
非控股股東權益		<u>(1,466)</u>	<u>1,155</u>
本年度(虧損)/溢利		<u>(457,615)</u>	<u>766,813</u>
每股基本及攤薄(虧損)/盈利	9(a)	<u>(156.2)仙</u>	<u>261.0仙</u>

第59頁至第141頁之附註均為本財務報表之一部分。應付本公司股東的股息詳情列於附註24(c)內。

綜合損益及其他全面收益表

截至2020年12月31日止年度

(以港元計)

	2020年		2019年	
	千元計	千元計	千元計	千元計
本年度(虧損)/溢利		(457,615)		766,813
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	7,673		—	
		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	481		—	
		293,918		(34,420)
		298,442		(40,480)
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		(1,619)		975
本年度全面收益總額		<u>(159,173)</u>		<u>726,333</u>

第59頁至第141頁之附註均為本財務報表之一部分。

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

(以港元計)

	附註	2020年 千元計	2019年 千元計
非流動資產			
投資物業	11(a)	15,543,351	16,090,297
其他物業、機器及設備	11(a)	<u>394,359</u>	<u>387,574</u>
		15,937,710	16,477,871
於一聯營公司權益	12	340,838	324,419
其他投資	13	137,088	140,237
遞延稅項資產	23(c)	<u>–</u>	<u>436</u>
		<u>16,415,636</u>	<u>16,942,963</u>
流動資產			
持作買賣用途證券	14	1,208,923	883,022
存貨	15(a)	77,511	99,526
應收賬項、定金及預付賬款	16	62,155	68,271
應收同母系附屬公司賬款	17	22,868	18,201
可收回本年稅項	23(a)	5,547	–
其他銀行存款		269,499	13,543
現金及現金等同物	18(a)	<u>2,570,282</u>	<u>2,993,692</u>
		<u>4,216,785</u>	<u>4,076,255</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	19	334,000	359,910
合約負債	20	18,068	18,373
有抵押銀行借款	21	38,063	103,290
租賃負債	22	19,630	27,399
應付同母系附屬公司賬款	17	5,382	3,818
應付本年稅項	23(a)	<u>30,492</u>	<u>80,587</u>
		<u>445,635</u>	<u>593,377</u>
淨流動資產		<u>3,771,150</u>	<u>3,482,878</u>
總資產減流動負債結轉下頁		<u>20,186,786</u>	<u>20,425,841</u>

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

(續)

(以港元計)

	附註	2020年 千元計	2019年 千元計
總資產減流動負債承接上頁		20,186,786	20,425,841
非流動負債			
有抵押銀行借款	21	36,873	-
租賃負債	22	38,238	1,020
遞延稅項負債	23(c)	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	24(d)	29,187	29,256
儲備		<u>19,124,844</u>	<u>19,518,046</u>
應撥歸本公司股東合計權益		19,154,031	19,547,302
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>

董事會於2021年3月30日通過及授權發布。

郭志樑
董事

郭志桁
董事

第59頁至第141頁之附註均為本財務報表之一部分。

綜合權益變動結算表

截至2020年12月31日止年度
(以港元計)

	應撥歸本公司股東							合計 千元計	非控股 股東權益 千元計	合計權益 千元計
	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			
	千元計 (附註 24(d))	千元計 (附註 24(e)(i))	千元計 (附註 24(e)(ii))	千元計 (附註 24(e)(iii))	千元計 (附註 24(e)(iv))	千元計 (附註 24(e)(v))	千元計 (附註 24(a))			
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	24(d)									
— 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	24(c)(ii)	-	-	-	-	-	(189,801)	(189,801)	-	(189,801)
有關本年度已宣派及 支付之股息	24(c)(i)	-	-	-	-	-	(32,119)	(32,119)	-	(32,119)
		<u>(69)</u>	<u>7,673</u>	<u>(3,149)</u>	<u>294,071</u>	<u>-</u>	<u>(691,797)</u>	<u>(393,271)</u>	<u>(1,619)</u>	<u>(394,890)</u>
於2020年12月31日結餘	<u>29,187</u>	<u>278,710</u>	<u>122,170</u>	<u>(14,404)</u>	<u>754,347</u>	<u>1,700</u>	<u>17,982,321</u>	<u>19,154,031</u>	<u>32,020</u>	<u>19,186,051</u>

綜合權益變動結算表

截至2020年12月31日止年度

(續)

(以港元計)

	應撥歸本公司股東							合計 千元計	非控股 股東權益 千元計	合計權益 千元計
	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			
	千元計 (附註 24(d))	千元計 (附註 24(e)(i))	千元計 (附註 24(e)(ii))	千元計 (附註 24(e)(iii))	千元計 (附註 24(e)(iv))	千元計 (附註 24(e)(v))	千元計 (附註 24(a))			
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	24(d)									
— 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	24(c)(ii)	-	-	-	-	-	(123,255)	(123,255)	-	(123,255)
有關本年度已宣派及 支付之股息	24(c)(i)	-	-	-	-	-	(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

第59頁至第141頁之附註均為本財務報表之一部分。

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度
(以港元計)

	附註	2020年 千元計	2019年 千元計
營業活動			
除稅前(虧損)/溢利		(360,534)	962,362
調整：			
投資物業估值淨損失/(收益)		886,418	(302,586)
折舊及攤銷		92,611	89,340
貿易應收賬項減值虧損確認/(撥回)		579	(11)
壞賬沖銷		1,247	-
財務費用		1,879	4,353
證券投資股息收入		(19,659)	(19,318)
銀行存款利息收入		(27,505)	(59,615)
證券投資利息收入		(6,737)	(4,047)
應佔一聯營公司之溢利		(10,808)	(19,498)
出售機器及設備淨損失/(收益)		8	(303)
外幣匯兌淨(收益)/損失		(3,397)	15,716
流動資本變動前之經營溢利		554,102	666,393
增加持作買賣用途證券		(325,901)	(178,276)
減少存貨		22,015	16,989
減少/(增加)應收賬項、定金及預付賬款		2,495	(1,067)
增加應收同母系附屬公司賬款		(4,667)	(14,992)
增加租賃獎勵		(16,285)	(18,969)
減少應付賬項及應計費用		(19,528)	(48,847)
(減少)/增加合約負債		(305)	236
增加應付同母系附屬公司賬款		1,564	304
來自經營之現金		213,490	421,771
已付稅項			
— 已付香港利得稅		(106,298)	(16,483)
— 已付海外稅項		(37,605)	(20,490)
來自營業活動之現金淨額		69,587	384,798

綜合現金流量表

截至2020年12月31日止年度

(續)

(以港元計)

	附註	2020年 千元計	2019年 千元計
投資活動			
購買投資物業和其他物業、機器及設備付款		(24,135)	(18,769)
出售機器及設備收入		–	360
購買其他投資付款		–	(3,140)
銀行存款利息收入		29,694	61,805
證券投資利息收入		6,737	4,047
證券投資股息收入		19,536	19,566
(增加)／減少其他銀行存款		(255,956)	61,276
		<u>(224,124)</u>	<u>125,145</u>
融資活動			
租項支出之資本部分	18(b)	(27,414)	(26,850)
租項支出之利息部分	18(b)	(455)	(1,067)
購回本公司股份付款	24(d)	(13,797)	(23,770)
銀行借款還款	18(b)	(34,355)	(34,803)
已付銀行借款利息	18(b)	(1,485)	(3,325)
已付本公司股東股息		(221,920)	(234,729)
		<u>(299,426)</u>	<u>(324,544)</u>
使用於融資活動之現金淨額		<u>(299,426)</u>	<u>(324,544)</u>
現金及現金等同物淨(減少)／增加		(453,963)	185,399
於1月1日現金及現金等同物		2,993,692	2,827,500
匯率變動之影響		30,553	(19,207)
		<u>30,553</u>	<u>(19,207)</u>
於12月31日現金及現金等同物	18(a)	<u>2,570,282</u>	<u>2,993,692</u>

第59頁至第141頁之附註均為本財務報表之一部分。

財務報表附註

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策

(a) 遵例聲明

本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」）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露要求編製。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。本財務報表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。本集團採用之主要會計政策披露如下。

香港會計師公會已發布若干修訂的HKFRSs，並於本集團現行會計期間首次生效或可提早採納。因首次採納該等發展而與本集團於本財務報表所反映的本年及往年會計期間有關的會計政策之任何更改之資料列載於附註1(c)。

(b) 財務報表的編製基準

截至2020年12月31日止年度的綜合財務報表，包括本公司及其附屬公司（統稱為本「集團」）及本集團於一聯營公司之權益。

除於下文的會計政策列明外，本財務報表以歷史成本為計量基準編製。

按照HKFRSs，管理層在編製財務報表時須作出判斷、估算及假設，因而影響會計政策之應用及呈報的資產、負債、收入及費用等數額。估算及有關假設乃根據過往經驗及各種情況下被認為合理的各種因素，估算及有關假設的結論成為判斷資產及負債的賬面值的基準，因資產及負債的賬面值不容易從其他來源獲得。實際結論與這些估算可能有差異。

管理層持續審閱這些估算及假設。當會計估算有所修訂，若修訂只影響當期，則在當期確認更改會計估算，若修訂影響當期及將來期間，則在修訂當期及將來期間確認。

管理層在應用HKFRSs所作出對財務報表有極大影響的判斷及未能確定估計的主要來源在附註2內討論。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(c) 更改會計政策

香港會計師公會已發布若干HKFRSs之修定，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。

(d) 附屬公司及非控股股東權益

附屬公司是指受本集團控制的實體。本集團對該實體擁有控制權，當本集團通過參與該實體從而涉及風險或享有可變回報及運用權力影響回報多寡的能力。當評估本集團是否擁有控制權時，只考慮由本集團及其他人士持有的實質權利。

從控制權開始之日至控制權終止之日，於附屬公司的投資計入在綜合財務報表內。本集團內公司間之結餘、交易及現金流，以及集團內公司間之交易所產生之任何未實現溢利，均於編製綜合財務報表時悉數抵銷。集團內公司間之交易所產生之未實現虧損的抵銷方法與未實現溢利之抵銷方法相同，但抵銷額只限於沒有減值證據。

非控股股東權益，即非本公司直接或間接應佔一附屬公司的權益及有關權益本集團並未與該等權益的持有者同意任何額外條款而令本集團整體對該等權益有協議責任並符合金融負債的定義。在每一次業務合併，集團可選擇以公平價值或非控股股東應佔附屬公司可區別淨資產作為計量任何非控股股東權益。

非控股股東權益在綜合財務狀況表的權益內，與應撥歸本公司股東權益分開呈列。非控股股東權益所佔本集團業績呈列在綜合損益表及綜合損益及其他全面收益表內，呈列為年內總溢利或虧損及總全面收益被分配至非控股股東權益及本公司股東。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策 (續)

(d) 附屬公司及非控股股東權益 (續)

當本集團於一附屬公司權益出現變動，但並無失去控制權，須以權益交易入賬，而在綜合權益內以調整控股股東及非控股股東權益的數額去反映有關權益變動，但對商譽則不作調整及無收益或損失被確認。

當本集團失去一附屬公司的控制權，須以出售全部於該附屬公司權益入賬，並在綜合損益表內確認最終收益或損失。於失去控制該前附屬公司控制權當日而保留的任何權益則以公平價值確認，而該數額被視為首次以公平價值確認的金融資產(見附註1(f))或，如適當，被視為首次確認投資於一聯營公司的成本(見附註1(e))。

在本公司財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本減除減值虧損列報(見附註1(k)(iii))。

(e) 聯營公司

聯營公司是指一間本集團可以對其管理層發揮重大影響力的個體，包括參與其財務及經營決策，但不是控制或聯合控制其管理層。

於聯營公司之投資，按權益法記入綜合財務報表。按權益法入賬，投資先以成本入賬，及就集團應佔在收購日該聯營公司可區別淨資產超逾其投資成本的數額(如有)作出調整。然後就本集團應佔該聯營公司淨資產在收購後的變動及有關該投資的減值虧損作出調整(見附註1(k)(iii))。任何在收購日比對成本的超越值、本集團應佔聯營公司收購後的年內除稅後業績及任何減值虧損在綜合損益表內確認，但集團應佔收購後聯營公司其他全面收益的稅後項目則在綜合其他全面收益表內確認。

當本集團所佔虧損超出其聯營公司的權益，本集團的權益會減至零及不用繼續確認進一步虧損，如本集團已產生法律或推定責任或曾代該聯營公司支付費用則除外。為此目的，集團的權益為以權益法入賬的投資賬面值，連同集團的長期權益，而該等權益實際上為本集團於該聯營公司的淨投資的一部分。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(e) 聯營公司(續)

當集團停止對一聯營公司有重大影響力，須以出售全部該聯營公司權益入賬，並在綜合損益表內確認最終收益或損失。於失去重大影響力當日而保留的任何權益以公平價值確認及該數額被視為首次確認金融資產的公平價值(見附註1(f))。

(f) 其他債權及股本證券投資

本集團對債權及股本證券投資之政策，於附屬公司及聯營公司之投資除外，列載如下：

債權及股本證券投資於本集團承諾購買／出售該等投資或其到期之日被確認／終止確認。該等投資初時以公平價值加直接相關之交易成本列賬，除了某些投資以公平價值計入損益計量，其交易成本直接在綜合損益表內確認。本集團如何確定金融工具公平價值之說明，見附註25(b)(vi)。該等投資隨後按其分類入賬如下：

股本證券投資以外之投資

本集團持有的非股本投資是以下列其中一種計量分類：

- 按攤銷成本，如持有投資是為收取合約現金流，而其只代表支付本金及利息。投資所得的利息收入以實際利息法計算(見附註1(u)(v))。
- 以公平價值計入其他全面收益(可撥回損益)，如果投資的合約現金流只包括支付本金及利息及持有投資的商業模式是以收取合約現金流及出售為目標。公平價值之變動在綜合其他全面收益內確認，除預期信貸損失、利息收入(以實際利息法計算)及匯兌收益或損失則在綜合損益表內確認。當停止確認投資時，於綜合其他全面收益累計的金額自權益撥回綜合損益表。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(f) 其他債權及股本證券投資(續)

股本證券投資以外之投資(續)

- 以公平價值計入損益，如果投資不能符合按攤銷成本或以公平價值計入其他全面收益(可撥回損益)。投資的公平價值之變動(包括利息)在綜合損益表內確認。

股本證券投資

股本證券投資分類為以公平價值計入損益，除非該股本投資不是持作買賣用途及本集團於首次確認投資時選擇指定將投資以公平價值計入其他全面收益(不可撥回損益)，此後公平價值之變動則於綜合其他全面收益內確認。該等選擇以個別工具為基礎作出，但只可用於符合發行人對股本的定義。倘已作出選擇，於綜合其他全面收益中累計金額便保留在投資重估儲備內，直至出售該投資為止。於出售時，該投資重估儲備中的累計金額將轉撥至保留溢利，並不會計入綜合損益表內。股本證券投資的股息，無論分類為以公平價值計入損益，或以公平價值計入其他全面收益(不可撥回損益)，根據附註1(u)(iii)的會計政策在綜合損益表內確認為其他收益。

(g) 衍生金融工具

衍生金融工具於初時以公平價值確認。於每一結算日，其公平價值被重新計量。因重新計量公平價值而產生之收益或損失即時確認在綜合損益表內，除非該衍生金融工具符合現金流對沖會計，或對沖在外國經營之淨投資，在此情況下，確認任何因此產生的收益或損失將取決於對沖項目之性質。

(h) 投資物業

投資物業為集團自有、或以租賃持有業權或持有永久業權的土地及／或樓宇，用作賺取租金收入及／或長遠而言資本增值。

投資物業以公平價值列賬。任何因投資物業公平價值變動或因退役或出售投資物業而產生的收益或損失在綜合損益表內確認。投資物業的租金收入根據附註1(u)(ii)所載的會計政策入賬。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(i) 物業、機器及設備

以下物業、機器及設備以成本減除累積折舊及減值虧損列賬(見附註1(k)(iii))：

- 本集團作為物業權益註冊擁有者，而該權益為以租賃持有之土地及樓宇；
- 使用權資產由以租賃持有之物業租賃而產生，而本集團並非該物業權益註冊擁有者；及
- 機器及設備項目，包括因租賃相關機器及設備而產生的使用權資產(見附註1(j))。

本集團採納了香港會計師公會發布之HKAS 16「物業、機器及設備」第80A段之規定，於1981年經董事會重估的土地及樓宇，並沒有在每一結算日重估至其公平價值。

由於退役或出售某項物業、機器及設備而產生之收益或損失，為其出售淨所得與該項資產的賬面值之差額，並在退役日或出售日在綜合損益表內確認。當出售曾於1981年被重估的土地及樓宇時，其應佔重估增值則由土地及樓宇重估儲備轉至保留溢利，而不是轉至綜合損益表內。

當物業用途改變由自用轉為投資物業時，物業將被重估至其公平價值及分類為投資物業。任何重估收益，以轉回在該項物業以往減值虧損為限，確認於綜合損益表內，其餘額則在綜合其他全面收益內確認並在權益內的土地及樓宇重估儲備列賬。任何損失則立刻確認在綜合損益表內。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(i) 物業、機器及設備(續)

物業、機器及設備以直線法按如下預期可使用年限來計算折舊以撇銷成本或估值：

— 以租賃持有之土地及樓宇的擁有權權益	22 – 999年
— 傢俬及裝修	每年10% – 20%
— 電腦硬件及軟件	每年20%
— 車輛	每年25%
— 其他自用租賃物業，按未到期的租賃期限計算折舊。	

當某項物業、機器及設備的其中部分有不同的可使用年限，該項之成本或估值以合理基準分攤至每一部分及每部分分開折舊。每年皆會審閱每一項資產之可使用年限。

(j) 租賃資產

於訂立合約時，本集團評估合約是否為租賃或包含租賃。如果合約傳遞了於某一時段內控制已識別資產的使用權作為換取對等價值，則合約為租賃或包含租賃。當客戶有權指示可識別資產的用途及從使用中獲得絕大部分經濟利益時，即表示擁有控制權。

(i) 作為承租人

當合約包含租賃組成部分及非租賃組成部分，本集團已選用不分拆非租賃組成部分，並對每項租賃部分及任何相關非租賃部分當作單一項租賃入賬(自用租賃物業除外)。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(j) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債，但租賃期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產的租賃除外。當本集團就一項低價值資產訂立租賃時，本集團需決定是否以逐項租賃為基礎將租賃資本化。有關未被資本化租賃的租項支出會在租賃期內有系統地確認為費用。

當租賃已資本化，租賃負債初時按租期應付租項支出現值確認，並按租賃中所隱含的利率折現，或倘該利率不能輕易釐定，則以相關遞增借款利率折現。於首次確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息支出則採用實際利息法計算。租賃負債的計量並不包括不取決於指數或利率的可變租項支出，因此可變租項支出於其產生的會計期間在綜合損益表中扣除。

於資本化租賃時確認的使用權資產初時按成本計量，其中包括租賃負債的初始金額，加上於開始日期或之前作出的任何租項支出以及任何所產生的初始直接成本。倘適用，使用權資產的成本亦包括拆卸及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在地點而產生的估計成本，按其值折現並扣減任何已收的租賃獎勵。使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註1(i)及1(k)(iii))，除非該使用權資產符合根據附註1(h)投資物業定義以公平價值列賬。

因重新評估本集團是否將會合理地確定行使購買、延期或終止選擇權而引起的變動，則重新計量租賃負債。在此情況下重新計量租賃負債，則應對使用權資產的賬面值作出相應調整，或者當使用權資產的賬面值已經扣減至零，則於綜合損益表內確認。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策 (續)

(j) 租賃資產 (續)

(i) 作為承租人 (續)

當租賃範疇發生變化或非以單獨租賃入賬的租賃合約原本並無規定的租賃代價發生變化(「租賃修訂」)，租賃負債亦會被重新計量。在此情況下，租賃負債根據經修訂的租賃支出及租賃期，使用經修訂的折現率在修訂生效日重新計量。

於綜合財務狀況表內，長期租賃負債的流動部分為報告期後12個月內到期償還的租賃負債攤銷中的本金數額。

(ii) 作為出租人

當本集團作為出租人，會於租賃開始時決定每項租賃是融資租賃或營業租賃。如有關租賃將絕大部分風險和附帶回報轉移至擁有該資產的承租人，租賃被分類為融資租賃。如非此情況，租賃則被分類為營業租賃。

營業租賃所產生的租金收入根據附註1(u)(ii)確認。

(k) 信貸損失及資產減值

(i) 金融工具和應收租賃款項之信貸損失

本集團在下列項目上因預期信貸損失而確認虧損準備：

- 金融資產以攤銷成本列賬(包括現金及現金等同物、其他銀行存款、貿易及其他應收賬項)；及
- 應收租賃款項。

金融資產以公平價值計量，包括投資基金、債權及股本證券以公平價值計入損益、股本證券指定以公平價值計入其他全面收益(不可撥回損益)和衍生金融資產，不須預期信貸損失評估。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(k) 信貸損失及資產減值(續)

(i) 金融工具和應收租賃款項之信貸損失(續)

預期信貸損失為以可能性加權估計信貸損失。信貸損失猶如所有預期現金短缺的現值去計量(即本集團根據合約所產生的現金流與本集團預期可收到的現金流之間的差別)。

在計量預期信貸損失時，本集團考慮合理及有理據而毋須付出不必要成本或努力所獲得的資料，這包括過去發生的事件，當前狀況及未來經濟預測狀況等資料。

預期信貸損失以下列其中一項基礎計量：

- 12個月之預期信貸損失：於報告日後12個月內因可能發生的違約事件而預期產生的損失；或
- 終身預期信貸損失：由採納預期信貸損失模式的項目之預期年限間所有可能發生的違約事件而預期產生的損失。

貿易應收賬項的虧損準備一直以終身預期信貸損失之金額計量。該等金融資產的預期信貸損失乃根據本集團過往信貸虧損經驗，並就債務人特有的因素，一般經濟狀況及對報告日當前狀況和日後情況的預測而作出調整。

就所有其他金融工具而言，本集團以相等於12個月預期信貸損失確認為虧損準備，除非該金融工具的信貸風險自初始確認以來大幅增加，在此情況下則以相等於終身預期信貸損失金額計算虧損準備。

預期信貸損失於每一結算日重新計量以反映自最初確認之金融工具信貸風險的變動。任何預期信貸損失金額之變動在綜合損益表內確認為減值收益或損失。本集團確認減值收益或損失並以虧損準備相應調整金融工具之賬面值。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(k) 信貸損失及資產減值(續)

(i) 金融工具和應收租賃款項之信貸損失(續)

某一金融資產或應收租賃款項之總賬面值撇除(部分或全部)沒有實際可行機會收回的部分。通常當本集團決定該應收賬項沒有資產或沒有可提供足夠現金流償還金額之收入來源時撇除。

在以前已撇除而其後收回的資產，於收回發生之期內在綜合損益表內確認為減值轉回。

(ii) 財務擔保發出之信貸損失

財務擔保為合約，需要發出人(即是擔保方)支付指定款項去賠償擔保的受益人(即持有者)的損失，因為某一指定債務人未能根據債權財務工具條款依時還款。

當本集團發出一財務擔保，其擔保的公平價值於初時在貿易及其他應付賬項內確認為遞延收入。已發出財務擔保於發生時的公平價值，在有關資料能夠獲得時參考公平交易中同類服務收取的費用而釐定；或者在能夠作出可靠估計的情況下通過參考有擔保貸款和無擔保貸款的利率差價而進行估值。如發出擔保後有收到或應收報酬，則該報酬根據本集團應用於該資產類別的會計政策確認。如沒有收到或應收報酬，則在初時確認任何遞延收入時便在綜合損益表確認為即時費用。

初時確認為遞延收入的擔保數額按擔保期由發出財務擔保起在綜合損益表內攤銷為發出財務擔保的收入。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(k) 信貸損失及資產減值(續)

(ii) 財務擔保發出之信貸損失(續)

本集團監控指定債務人之合約違約風險，並當財務擔保之預期信貸損失被認為較貿易及其他應付賬項之賬面金額(即最初確認之金額減累積攤銷)為高，便要確認為準備。

本集團由發出擔保開始，考慮指定債務人違約風險之變動，以決定其預期信貸損失。以十二個月之預期信貸損失來計量，除非由發出擔保開始，指定債務人之違約風險顯著增加，在此情況下，便以終身預期信貸損失計量。

根據擔保之工具的條款，本集團只有在指定債務人違約時才需要付款。根據預期付款，減去本集團預期會由擔保持有者、指定債務人或任何其他方收回之金額，賠償持有者之信貸損失，以估計預期信貸損失。此金額會以現行無風險利率折現，以現金流之特定風險加以調整。

(iii) 非流動資產減值

本集團於每一結算日審閱內部及外來資料，以辨認下列資產可有減值或已往確認之減值虧損不再存在或已經減少等跡象：

- 物業、機器及設備，包括使用權資產(以重估值列報之投資物業除外)；
- 於一聯營公司權益；及
- 本公司財務狀況表內之附屬公司投資。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(k) 信貸損失及資產減值(續)

(iii) 其他非流動資產減值(續)

若任何此等跡象存在，本集團將估計資產之可收回金額。

— 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公平價值減出售成本及其使用價值兩者中之較高者。在評估使用價值時，是以除稅前折現率估計未來現金流的現值，而該折現率應反映市場當時對金錢時間價值之評估及該項資產的特有風險。如資產所產生之現金流入不能獨立於其他資產所產生之現金流入，則可收回金額按能獨立產生現金流入的最細資產組別(即現金產生單位)釐定。

— 確認減值虧損

當資產的賬面值或它屬於的現金產生單位的賬面值超越可收回金額，減值虧損在綜合損益表內確認，但於1981年經重估的土地及樓宇則除外。有關現金產生單位確認減值虧損，首先減少屬於該現金產生單位(或一組單位)內商譽之賬面值，然後按比例再減少在單位(或一組單位)內的其他資產賬面值。如可釐定，該資產的賬面值不能低於個別公平價值經扣除出售成本或使用價值。

當曾於1981年經重估的土地及樓宇出現減值虧損時，首先計入有關該物業在權益內之土地及樓宇重估儲備內應佔餘額及任何超出之數額將計入綜合損益表內。

— 減值虧損轉回

只有在釐定可收回金額的估計有順差時，減值虧損會被轉回。

減值虧損之轉回以假如於往年度沒有確認減值虧損時以資產之賬面值為限。減值虧損之轉回於確認轉回的年度內計入綜合損益表。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(l) 存貨

存貨乃以成本及可變現淨值之較低者列報。

成本以加權平均法計算及已包括進貨之直接成本在內。可變現淨值乃為各貨品於結算日以後循正常營業程序出售所得之貨價或由管理層參酌當時市況而作之估計。

存貨出售時，其賬面值會在相關收入確認期間被確認為支出。存貨按可變現淨值減值及所有存貨損失會在減值或損失發生期間被確認為支出。因可變現淨值增加或當早前引致存貨被減值至低於成本的情況已不再存在，而須轉回的任何存貨減值會在轉回發生期間所確認的存貨支出扣減。

(m) 貿易及其他應收賬款

當本集團有無條件權利收取交易金額時，此應收賬項便被確認。收取交易金額的權利在交易金額到期前，只需要時間過去便成為無條件。假如本集團擁有無條件權利收取交易金額前，收入已被確認，此賬項便呈現為合約資產。

應收賬款以實際利息法計算攤銷成本扣除信貸損失準備列賬(見附註1(k)(i))。

(n) 帶息借款

帶息借款首先以公平價值扣除應佔交易成本確認。在初始確認之後，帶息借款以攤銷成本列賬，並採用實際利息法將初始確認之成本及贖回價值之任何差額連同任何利息及應付費用按借款期在綜合損益表內確認。

(o) 貿易及其他應付賬款

貿易及其他應付賬款首先以公平價值確認，其後以攤銷成本列賬，但如折現影響不大則除外，此情況下，則以成本列賬。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(p) 合約負債

當客戶在本集團確認有關收入(見附註1(u))前已付出不可退還交易金額，合約負債便被確認。如本集團在確認有關收入前，有無條件權利收取不可退還交易金額，合約負債亦會被確認。在此情況下，相應之應收賬項亦會被確認(見附註1(m))。

(q) 現金及現金等同物

現金及現金等同物包括銀行存款及現金、銀行及其他金融機構之活期存款、及短期、流動性極高的投資，這些投資可容易地轉換為已知數額的現金及其價值變動之風險不大，並在購入後3個月內到期。銀行透支如屬即期及為本集團現金管理之一部分時，亦包括在綜合現金流量表的現金及現金等同物內。現金及現金等同物根據附註(1(k)(i))之政策評估預期信貸損失。

(r) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃之供款

薪金、每年花紅、有薪年假、界定供款退休計劃之供款及本集團給予之非幣值福利的成本乃按僱員所提供有關服務之年度而列入應計費用。倘有關款項須遞延支付及具重大影響時，則該等款額以其現值列賬。

(ii) 終止服務福利

確認終止服務福利是以本集團不能再撤回所提供之福利時及本集團確認涉及終止服務福利的重組費用時之較早者。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(s) 所得稅

本年度所得稅包括本年稅項及遞延稅項資產及負債的變動。所得稅會在綜合損益表中確認，但關乎確認在綜合其他全面收益或直接確認在權益的項目，其有關稅項則分別在綜合其他全面收益或直接在權益內確認。

本年稅項為本年度應課稅收入按於結算日已生效或基本上已生效的稅率計算的預計應付稅項，及以往年度的應付稅項之調整。

遞延稅項資產及負債是分別由財務報表之資產及負債之賬面值及其課稅基礎值兩者間的可扣減及應課稅的暫時性差異所產生。遞延稅項資產亦可來自未使用的稅務虧損及未使用的稅務優惠。

除了若干例外情況，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(只限於有可能用來抵銷日後應課稅溢利的資產)均予以確認。未來應課稅溢利能支持去確認由可扣減暫時性差異而產生的遞延稅項資產包括由現時應課稅暫時性差異轉回而產生，但該等差異必須同一繳稅機構及同一繳稅個體，及預期可在同一時期轉回，有如預期轉回可扣減暫時差異之期間或在由遞延稅項產生稅務虧損時能撥轉前期或後期之期間。同樣地，每當決定現時應課稅暫時性差異能支持去確認由未使用稅務虧損及優惠而產生的遞延稅項資產，即是，如果有關同一繳稅機構及同一繳稅個體，其差額已列賬及預期可在消耗稅務虧損或優惠的期間或往後期間轉回。

於確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為初次確認而又不影響會計及應課稅溢利的資產或負債所產生的暫時性差異及有關於附屬公司及聯營公司的投資的暫時性差異(如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制轉回的時間，而且在可預見的將來不大可能轉回的差異；或如屬可予扣減的差異，則只限於可在將來轉回的差異)。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(s) 所得稅(續)

當投資物業按照附註1(h)之會計政策以公平價值列報，遞延稅項之計量乃參照於結算日以賬面值出售而適用之稅率計算，除非該物業是可以折舊及以一商業模式持有而該模式的目的是以長時間去消耗該物業幾乎所有的經濟利益，而非經出售。至於其他資產，遞延稅項之計量基於預計該等變現資產或交付負債之賬面值，以年度結算日已生效或基本上已生效的稅率計算。遞延稅項資產及負債均不作折現。

在每一結算日，將重新審閱遞延稅項資產的賬面值，並對不可能再有足夠的應課稅溢利以實現相關稅務利益的遞延稅項資產減值。被扣減的遞延稅項資產之減值，若於預期將來出現足夠的應課稅溢利時，則予轉回。

本年稅項及遞延稅項結餘，及其變動情況，乃分開個別呈報而不作抵銷。本年稅項資產可抵銷本年稅項負債，及遞延稅項資產可抵銷遞延稅項負債，只會在本集團有合法權利以本年稅項資產抵銷本年稅項負債並符合以下附帶條件的情況下，才可以抵銷：

- 就本年稅項資產及負債而言，本集團有意按淨額基準結算或在變現資產的同時清還負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，這些資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一個應課稅個體；或
 - 不同的應課稅個體，這些個體預期在日後每個有大額遞延稅項負債需要清還或遞延稅項資產可以收回的期間內，有意按淨額基準變現本年稅項資產和清還本年稅項負債，或在變現資產的同時清還負債。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(t) 準備及或有負債

當本集團須就過往事件存在法定或推定責任，而履行該責任很可能導致有經濟效益的資源外流，並可對有關金額作出可靠的估計，便會就該未確定時間或金額的負債確認為準備。如果金錢時間價值重大，則按預計履行責任所需支出的現值列報準備。

若有經濟效益的資源外流的可能性不大，或無法對有關金額作出可靠的估計，則將該責任披露為或有負債，但資源外流的可能性極低除外。如果本集團的責任須視乎某宗或多宗未來事件有經濟效益的是否發生才能確定存在與否的潛在責任，亦披露為或有負債，除非這類有經濟效益的資源外流的可能性極低。

(u) 收入及其他收益

當銷售貨品、提供服務或在本集團正常業務中提供本集團資產以租賃予其他人使用時，收益可列為本集團收入。

當貨品或服務之控制權轉移至客戶時，或承租人有權利使用資產時，收入的確認以本集團預期能獲得的承諾交易金額，扣除退貨及貿易折扣，和不計代第三者收取之金額。

(i) 銷售貨品

銷售貨品及專櫃和寄銷銷售淨收入於顧客擁有及收貨時便確認為收入。

(ii) 營業租賃之租金收入

營業租賃之應收租金收入在租賃期所涵蓋的會計期間內，以等額在綜合損益表內確認，但如有其他基準能更清晰地反映使用的租賃資產所產生的收益模式則除外。授予租客的租賃獎勵在綜合損益表內確認為應收淨租金總額的組成部分。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(u) 收入及其他收益(續)

(iii) 股息

上市證券之股息收入於證券股價除息時確認。非上市投資之股息收入於該公司宣布派發或建議派發並獲股東通過會計期間內確認。

(iv) 出售持作買賣用途證券溢利

出售持作買賣用途證券溢利於交易當日確認。

(v) 利息收入

利息收入按實際利息法確認。

(vi) 政府補助

政府補助將於收到合理保證及本集團將符合附帶條件時，初步於綜合財務狀況表內確認。補償本集團所產生開支的補助，會於該等開支產生的同一時期按系統基準在綜合損益表內確認為收益。

(v) 外幣伸算

本公司及其於香港營運的附屬公司，其功能貨幣為港元，而在海外營運的附屬公司則分別以其本地貨幣為其功能貨幣。本集團以港元為呈報貨幣。

年內之外幣交易按交易日之外幣兌換率伸算。以外幣為本位幣之貨幣性資產及負債均以結算日之外幣兌換率伸算。外幣伸算產生之匯兌收益及損失均在綜合損益表確認。

以外幣的歷史成本去計量之非貨幣性資產及負債按交易日的外幣兌換率伸算。以外幣為本位幣並以公平價值列賬的非貨幣性資產及負債，按釐定公平價值當日的外幣兌換率伸算。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(v) 外幣伸算(續)

外國業務之業績按交易日的外幣兌換率伸算為港元。財務狀況表項目按結算日的外幣兌換率伸算為港元，匯兌差異於綜合其他全面收益確認及累計於權益之匯兌儲備內。

出售外國業務時，有關外國業務已在權益內確認的匯兌差異之累計數額將轉至綜合損益表，以計入出售之損益中。

(w) 關連人士

(i) 某個別人士，或其親密家庭成員，被視為與本集團有關連，如該個別人士：

- (a) 控制或共同控制本集團；
- (b) 對本集團有重大影響力；或
- (c) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員。

(ii) 如任何以下情況出現，某一個體視為與本集團有關連：

- (a) 某一個體與本集團皆為同一集團成員(意指每一母公司、附屬公司及同母系附屬公司皆互相有關連)；
- (b) 某一個體為另一個體的聯營公司或合資公司(或為某一集團成員的聯營公司或合資公司而另一個體亦為該集團成員)；
- (c) 兩個個體皆為同一第三者的合資公司；
- (d) 某一個體為第三個個體的合資公司，而另一個體則為第三個個體的聯營公司；
- (e) 某一個體為本集團或與本集團有關連的任何個體為僱員福利而提供離職後的福利計劃；

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

1. 主要會計政策(續)

(w) 關連人士(續)

- (ii) 如任何以下情況出現，某一個體視為與本集團有關連(續)：
- (f) 某一個體受按(i)辨別的某個別人士所控制或共同控制；
 - (g) 按(i)(a)辨別的某個別人士對某個體有重要影響或是該個體(或該個體之母公司)的主要管理人員；或
 - (h) 某一個體，或該個體所屬的集團之任何成員向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

某個別人士的親密家庭成員為在與個體交易中可以影響該個別人士，或受該個別人士影響的家庭成員。

(x) 借款成本

借款成本於發生期間列作費用。

(y) 分部報告

在財務報表內呈報的營業分部及每一分部的數額乃與定期提供給本集團最高層執行管理人員用作資源分配至集團業務及地區並評估表現資料一致。

個別主要營業分部並不合計作為財務報告用途，除非該等分部擁有類似經濟特性及類似產品及服務、生產過程、顧客種類及級別、分銷產品或提供服務的方法及監管環境。個別非重大的營業分部如有大部分這些條件便可以一起合計。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

2. 未能確定估計的來源

附註25包括有關金融工具的假設及其風險因素的資料。其他未能確定估計主要來源如下：

(a) 投資物業估值

如在附註11(c)所描述，投資物業由獨立專業估值師重估於2020年12月31日之價值。該等估值基於若干假設，而這些假設可能不肯定及與實際結果有重大差異。任何估值增加或減少將影響本集團來年業績。

(b) 存貨估值

本集團每年對存貨賬面值進行兩次審視，並根據賬齡分析去估算過時及滯銷存貨的撥備，亦會根據管理層的經驗和判斷去推測其預期將來的可銷售性。根據該等審視結果，當存貨的估計變現淨值低於其賬面值，存貨將會被減值。由於消費喜好不斷變化，假設的任何變動將增加或減少前年度所作出的存貨減值或有關減值撥回並影響本集團未來會計期間的業績。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

3. 收入及分部報告

(a) 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 千元計	2019年 千元計
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
	708,032	879,724
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
	1,187,645	1,371,494

按地區位置分列來自客戶合約之收入於附註3(b)(iii)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%。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

3. 收入及分部報告(續)

(b) 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。

(i) 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。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

3. 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(i) 分部業績、資產及負債(續)

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 千元計	2019年 千元計	2020年 千元計	2019年 千元計	2020年 千元計	2019年 千元計
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	<u>708,032</u>	<u>879,724</u>	<u>599,286</u>	<u>610,949</u>	<u>1,307,318</u>	<u>1,490,673</u>
須予呈報的分部溢利	<u>2,519</u>	<u>37,832</u>	<u>487,845</u>	<u>505,127</u>	<u>490,364</u>	<u>542,959</u>
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	<u>180,332</u>	<u>179,913</u>	<u>15,889,686</u>	<u>16,460,132</u>	<u>16,070,018</u>	<u>16,640,045</u>
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	<u>255,896</u>	<u>241,913</u>	<u>187,066</u>	<u>224,506</u>	<u>442,962</u>	<u>466,419</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

3. 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(ii) 須予呈報的分部溢利、資產及負債之對算表

	2020年 千元計	2019年 千元計
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)
	<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
	<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
	<u>1,446,370</u>	<u>1,438,277</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

3. 收入及分部報告(續)

(b) 分部報告(續)

(iii) 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。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 千元計	2019年 千元計	2020年 千元計	2019年 千元計
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
	<u>142,016</u>	<u>140,740</u>	<u>4,449,487</u>	<u>4,080,307</u>
	<u>1,187,645</u>	<u>1,371,494</u>	<u>16,278,548</u>	<u>16,802,290</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

4. 其他收入及其他淨收益

	2020年 千元計	2019年 千元計
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
	<u>105,469</u>	<u>89,727</u>

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 千元計	2019年 千元計
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
	<u>39,087</u>	<u>80,757</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

5. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已減除/(計入)：

	2020年 千元計	2019年 千元計
(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(附註7)	32,996	24,960
折舊(附註11(a))		
—自有機器及設備	13,155	12,333
—使用權資產(附註11(d))	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) (附註16(b))	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

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

5. 除稅前(虧損)/溢利(續)

	2020年	2019年
	千元計	千元計
(d) 其他項目		
攤銷租賃獎勵(附註11(a))	27,478	24,621
銷貨成本(附註15(b))	<u>342,976</u>	<u>424,804</u>

6. 綜合損益表內之所得稅

(a) 綜合損益表內之所得稅為：

	2020年	2019年
	千元計	千元計
本年稅項－香港利得稅		
本年準備	53,803	62,378
往年逾提準備	<u>(768)</u>	<u>(60)</u>
	----- 53,035	----- 62,318
本年稅項－海外		
本年準備	34,079	30,895
往年逾提準備	<u>(214)</u>	<u>(45)</u>
	----- 33,865	----- 30,850
遞延稅項(附註23(b))		
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	<u>(186)</u>	<u>6,668</u>
	----- 10,181	----- 102,381
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。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

6. 綜合損益表內之所得稅(續)

(b) 稅項支出與會計(虧損)/溢利按適用稅率計算之對算表：

	2020年 千元計	2019年 千元計
除稅前(虧損)/溢利	<u>(360,534)</u>	<u>962,362</u>
名義香港利得稅按16.5% (2019年：16.5%)計算	(59,488)	158,790
不獲稅務扣減支出的稅項影響	171,572	13,704
非應課稅收入的稅項影響	(35,404)	(31,286)
年前已確認稅務虧損轉回的稅項影響	-	1,374
未確認未使用稅務虧損的稅項影響	4,484	125
年前未確認稅務虧損於本年度使用的稅項影響	(1,689)	(2,368)
未確認暫時性差異的稅項影響	564	-
在其他國家經營之附屬公司因稅率差異的影響	17,435	54,769
海外預扣稅項影響	456	139
往年逾提準備	(982)	(105)
其他	<u>133</u>	<u>407</u>
實際稅項支出	<u>97,081</u>	<u>195,549</u>

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

7. 董事酬金

根據香港公司條例第383(1)條以及公司規例第2部(披露董事利益資料)披露的董事酬金如下：

	2020年				
	董事袍金 千元計	薪金、 津貼 及福利 千元計	酌定花紅 千元計	界定供款 退休計劃 供款 千元計	合計 千元計
執行董事					
郭志樑先生	248	6,249	4,329	18	10,844
郭志桁先生	248	5,576	3,993	18	9,835
郭志標博士(由2020年 4月1日起)	186	3,300	—	14	3,500
郭志一先生	248	3,567	2,550	306	6,671
	<u>930</u>	<u>18,692</u>	<u>10,872</u>	<u>356</u>	<u>30,850</u>
非執行董事					
郭志標博士 (至2020年3月31日止)	<u>62</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>62</u>
獨立非執行董事					
譚惠珠小姐	248	141	—	—	389
Iain Ferguson Bruce先生	248	189	—	—	437
梁永寧先生	248	419	—	—	667
Nicholas James Debnam先生	248	343	—	—	591
	<u>992</u>	<u>1,092</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,084</u>
	<u>1,984</u>	<u>19,784</u>	<u>10,872</u>	<u>356</u>	<u>32,996</u>

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

7. 董事酬金(續)

根據香港公司條例第383(1)條以及公司規例第2部(披露董事利益資料)披露的董事酬金如下(續)：

	2019年				
	董事袍金 千元計	薪金、 津貼 及福利 千元計	酌定花紅 千元計	界定供款 退休計劃 供款 千元計	合計 千元計
執行董事					
郭志樑先生	238	6,249	2,441	18	8,946
郭志桁先生	238	5,576	2,251	18	8,083
郭志一先生	238	3,564	1,440	306	5,548
	<u>714</u>	<u>15,389</u>	<u>6,132</u>	<u>342</u>	<u>22,577</u>
非執行董事					
郭志標博士	238	—	—	—	238
獨立非執行董事					
譚惠珠小姐	238	141	—	—	379
黃允炤先生	101	86	—	—	187
Iain Ferguson Bruce先生	238	189	—	—	427
梁永寧先生	238	419	—	—	657
Nicholas James Debnam先生	238	257	—	—	495
	<u>1,053</u>	<u>1,092</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,145</u>
	<u>2,005</u>	<u>16,481</u>	<u>6,132</u>	<u>342</u>	<u>24,960</u>

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

8. 最高薪酬人士

本集團五位最高薪酬人士包括三位(2019年：三位)董事，該等董事之薪酬已在附註7披露。五位最高薪酬人士的其餘兩位(2019年：兩位)之薪酬總額列報如下：

	2020年 千元計	2019年 千元計
薪金、津貼及福利	8,660	8,381
界定供款退休計劃供款	704	704
酌定花紅	5,890	3,316
	<u>15,254</u>	<u>12,401</u>

兩位(2019年：兩位)最高薪酬人士之薪酬在下列幅度內之人數如下：

	人數	
元	2020年	2019年
3,500,001 – 4,000,000	–	1
4,500,001 – 5,000,000	1	–
8,000,001 – 8,500,000	–	1
10,000,001 – 10,500,000	1	–
	<u>2</u>	<u>2</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元(2019年：溢利765,658,000元)除以本年已發行加權平均股數292,087,000股(2019年：293,391,000股)。

加權平均股份數目：

	2020年 千計	2019年 千計
於1月1日已發行股數	292,561	293,603
購回股數之影響	<u>(474)</u>	<u>(212)</u>
於本年內已發行加權平均股數	<u>292,087</u>	<u>293,391</u>

列報年度內並無已發行而具攤薄潛力的股份。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

9. 每股基本及攤薄(虧損)/盈利(續)

(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	
	千元計	每股計 仙	千元計	每股計 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	<u>438,682</u>	<u>150.2</u>	<u>559,354</u>	<u>190.7</u>

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

10. 界定供款退休計劃

本集團為在香港僱傭條例下受僱之僱員提供根據香港強制性公積金計劃條例而設的強制性公積金計劃(「強積金」)及數個獲豁免強積金的界定供款計劃(「豁免強積金計劃」)。強積金及豁免強積金計劃皆為界定供款退休計劃，並由獨立信託人管理。本集團按有關僱員基本每月薪金按其在本集團服務年期而定之百分比作供款予豁免強積金計劃。強積金之本集團供款即時歸屬僱員而豁免強積金計劃之本集團供款則按有關僱員在本集團之服務年期而定。豁免強積金計劃所沒收供款將分攤給各在職僱員。本集團本年度之供款總額為11,133,000元(2019年：11,902,000元)。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

11. 投資物業和其他物業、機器及設備

(a)

	持作自用之 土地及樓宇的 擁有權權益 千元計	其他自用的 租賃物業 千元計	機器及設備 千元計	小計 千元計	投資物業 千元計	合計 千元計
成本或估值：						
於2020年1月1日	815,325	52,920	477,601	1,345,846	15,969,877	17,315,723
匯兌調整	-	-	51	51	325,554	325,605
增添	-	56,863	15,454	72,317	8,681	80,998
出售	-	(47,410)	(56)	(47,466)	-	(47,466)
由持作自用之土地及樓宇 轉入投資物業(附註(h))	(8,328)	-	-	(8,328)	8,077	(251)
公平價值調整	7,673	-	-	7,673	(886,418)	(878,745)
於2020年12月31日	<u>814,670</u>	<u>62,373</u>	<u>493,050</u>	<u>1,370,093</u>	<u>15,425,771</u>	<u>16,795,864</u>
累積折舊及減值虧損：						
於2020年1月1日	502,038	26,137	430,097	958,272	-	958,272
匯兌調整	-	-	38	38	-	38
本年折舊(附註5(c))	25,185	26,176	13,772	65,133	-	65,133
出售撥回	-	(47,410)	(48)	(47,458)	-	(47,458)
由持作自用之土地及樓宇 轉入投資物業(附註(h))	(251)	-	-	(251)	-	(251)
於2020年12月31日	<u>526,972</u>	<u>4,903</u>	<u>443,859</u>	<u>975,734</u>	<u>-</u>	<u>975,734</u>
租賃獎勵：						
於2020年1月1日	-	-	-	-	120,420	120,420
匯兌調整	-	-	-	-	8,353	8,353
增添(附註(g))	-	-	-	-	16,285	16,285
本年攤銷(附註5(d))	-	-	-	-	(27,478)	(27,478)
於2020年12月31日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>117,580</u>	<u>117,580</u>
賬面淨值：						
於2020年12月31日	<u>287,698</u>	<u>57,470</u>	<u>49,191</u>	<u>394,359</u>	<u>15,543,351</u>	<u>15,937,710</u>

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

11. 投資物業和其他物業、機器及設備(續)

(a) (續)

	持作自用之 土地及樓宇的 擁有權權益 千元計	其他自用的 租賃物業 千元計	機器及設備 千元計	小計 千元計	投資物業 千元計	合計 千元計
成本或估值：						
於2019年1月1日	815,325	49,427	462,126	1,326,878	15,701,196	17,028,074
匯兌調整	-	-	(7)	(7)	(37,243)	(37,250)
增添	-	3,940	16,360	20,300	3,338	23,638
出售	-	(447)	(878)	(1,325)	-	(1,325)
公平價值調整	-	-	-	-	302,586	302,586
於2019年12月31日	815,325	52,920	477,601	1,345,846	15,969,877	17,315,723
累積折舊及減值虧損：						
於2019年1月1日	476,853	-	417,972	894,825	-	894,825
匯兌調整	-	-	(4)	(4)	-	(4)
本年折舊(附註5(c))	25,185	26,584	12,950	64,719	-	64,719
出售撥回	-	(447)	(821)	(1,268)	-	(1,268)
於2019年12月31日	502,038	26,137	430,097	958,272	-	958,272
租賃獎勵：						
於2019年1月1日	-	-	-	-	127,525	127,525
匯兌調整	-	-	-	-	(1,453)	(1,453)
增添(附註(g))	-	-	-	-	18,969	18,969
本年攤銷(附註5(d))	-	-	-	-	(24,621)	(24,621)
於2019年12月31日	-	-	-	-	120,420	120,420
賬面淨值：						
於2019年12月31日	313,287	26,783	47,504	387,574	16,090,297	16,477,871

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

11. 投資物業和其他物業、機器及設備(續)

- (b) 於編製本財務報表時，已採用列於香港會計師公會發布之HKAS 16「物業、機器及設備」第80A段之規定，故經董事於1981年重估之土地及樓宇為141,769,000元並無重估至結算日之公平價值，於2020年12月31日，本集團有關該土地及樓宇之賬面值為73,703,000元(2019年：75,837,000元)。

於2020年12月31日，本集團於1981年重估之土地及樓宇之賬面值若以成本減累積折舊於本財務報表列賬應為25,244,000元(2019年：25,916,000元)。

(c) 投資物業公平價值計量

(i) 公平價值之架構

本集團經常性地於結算日按公平價值計量投資物業的價值，並按照HKFRS 13「公平價值計量」所界定的公平價值架構分類為三個級別。公平價值之級別分類乃參考估值方式採用的數據的可觀察性及重要性而釐定如下：

- 級別1估值：僅使用級別1數據計量的公平價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。
- 級別2估值：使用級別2數據計量的公平價值，即可觀察的數據，其未能滿足級別1的要求，但也不屬於重大不可觀察的數據。不可觀察數據為無市場數據的數據。
- 級別3估值：使用重大不可觀察數據計量的公平價值。

於2020年及2019年12月31日，本集團全部投資物業均於以上公平價值架構之級別3估值內。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

11. 投資物業和其他物業、機器及設備(續)

(c) 投資物業公平價值計量(續)

(i) 公平價值之架構(續)

本集團投資物業估值分析如下：

	2020年 千元計	2019年 千元計
投資物業：		
— 在香港以租賃持有	11,434,870	12,334,611
— 在香港以外以永久業權持有	<u>3,990,901</u>	<u>3,635,266</u>
	<u>15,425,771</u>	<u>15,969,877</u>

本集團投資物業由獨立測量公司重估於2020年12月31日之價值，他們職員當中的專業人士均對被重估物業地區及種類有近期經驗。

本集團位於香港之投資物業由戴德梁行有限公司重估，其職員當中有香港測量師學會會員。

本集團位於香港以外地區之投資物業由註冊估值師 m3property Australia Pty. Ltd. 重估，其職員當中有 Australian Property Institute 會員，或由一般房產評值師 Bolton, Baer & White LLC 重估，其職員當中有 Houston Chapter of the Appraisal Institute 會員。

本集團之會計總監於每半年及年終結算日，就重估時之假設及重估結果與測量公司討論。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

11. 投資物業和其他物業、機器及設備(續)

(c) 投資物業公平價值計量(續)

(ii) 級別3公平價值計量之資料

投資物業	估值方式	不可觀察數據	範圍
— 香港	收入資本化法	資本化率	2.8%至3.9% (2019年：2.8%至3.9%)
		平均每月市 值租金	每平方呎 29.6元至120元 (2019年：每平方呎 31.5元至130元)
		經風險調節 之折現率	6.3% (2019年：6.5%)
— 澳洲	現金流現值法	預期市值 租金增長	2.1%至4.4% (2019年：3.2%至5.6%)
		終末收益率	5.0% (2019年：5.0%)
		收入資本化法	資本化率 4.5%至4.8% (2019年：4.5%至4.8%)
— 美國	市場比較法	樓宇質素 溢價(折扣)	-20%至30% (2019年：-20%至40%)

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

11. 投資物業和其他物業、機器及設備(續)

(c) 投資物業公平價值計量(續)

(ii) 級別3公平價值計量之資料(續)

若干位於香港及澳洲之投資物業之公平價值乃採用收入資本化法並參考市場上可得之銷售憑證釐定。收入資本化法乃現有租約之資本化值及復歸收入資本化值之總額，做法是把現有租期內約定之年租金按資本化率折現加上現有租期完結後平均市值租金按資本化率折現。公平價值計量與平均每月市值租金有同向相互關聯及與資本化率有逆向相互關聯。

若干位於澳洲之投資物業之公平價值乃採用在指定的時間範圍內預測之淨收入，及以適當折現率折現此現金流量和於結束時預測之最終價值。公平價值計量與預期市值租金增長有同向相互關聯及與經風險調節之折現率和終末收益率有逆向相互關聯。

位於美國之投資物業之公平價值乃採用市場比較法並參考近期可比較的物業之每一平方呎的成交價，但會調整該等近期成交與本集團投資物業的質素差異所引致的溢價或折扣。投資物業溢價較高將產生較高的公平價值計量。

投資物業之公平價值調整於綜合損益表中以「投資物業估值淨(損失)/收益」一項確認。

於結算日持有之投資物業於年內產生之淨損失在綜合損益表中確認。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

11. 投資物業和其他物業、機器及設備(續)

(d) 使用權資產

按相關資產類別分析的使用權資產的賬面淨值如下：

	附註	2020年 千元計	2019年 千元計
在香港，持作自用並以租賃持有之土地及樓宇的擁有權權益，以折餘成本列報，按餘下的租賃限期：			
— 50年或以上	(i)	146,540	158,715
— 10年至50年之間		29,323	154,572
— 10年以下	(iv)	<u>111,835</u>	<u>—</u>
		287,698	313,287
其他自用的租賃物業，以折餘成本列報	(ii)	57,470	26,783
機器及設備，以折餘成本列報	(iii)	<u>669</u>	<u>1,286</u>
		<u>345,837</u>	<u>341,356</u>
以租賃持有之投資物業的擁有權權益，以公平價值列報，按餘下的租賃限期：			
— 50年或以上		10,016,799	10,864,400
— 10年至50年之間		—	1,470,211
— 10年以下	(iv)	<u>1,418,071</u>	<u>—</u>
		<u>11,434,870</u>	<u>12,334,611</u>
		<u>11,780,707</u>	<u>12,675,967</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

11. 投資物業和其他物業、機器及設備(續)

(d) 使用權資產(續)

在綜合損益表中確認有關租賃的費用分析如下：

	2020年 千元計	2019年 千元計
按相關資產類別劃分的使用權資產的折舊：		
以租賃持有之土地及樓宇的擁有權權益	25,185	25,185
其他自用的租賃物業	26,176	26,584
機器及設備	617	617
	51,978	52,386

於截至2020年12月31日止年內，使用權資產增加63,720,000元(2019年：5,969,000元)。其中包括投資物業裝修費增加6,857,000元(2019年：2,029,000元)及其餘有關在新簽租約協議下應付資本化租項支出。

總租賃現金流出及租賃負債賬齡分析，分別詳列於附註18(c)及附註25(b)(ii)。

(i) 持作自用並以租賃持有之土地及樓宇的擁有權權益

本集團持有多項商業樓宇作經營百貨業務。本集團為該等物業權益的註冊擁有者，包括全部或部分未能分割的相關土地份額。向其前註冊擁有者作出一筆過支付前期費用購入該等物業權益，以及在土地租賃期限下並無需持續的支付費用，以相關政府部門制定的應課差餉租值為計算基礎的支出除外。此等支出隨時間變化而應付予有關政府部門。

(ii) 其他自用的租賃物業

本集團透過租約協議取得其他物業的使用權例如其零售店舖及職員宿舍，此等租賃合約初期一般為2年至3年。租項支出每2年至3年改變，以反映市場租金。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

11. 投資物業和其他物業、機器及設備(續)

(d) 使用權資產(續)

(iii) 其他租賃

本集團之租賃電腦設備將於2年(2019年：3年)內到期。該租賃並不包括可變動租項支出。

(iv) 於行政會議通過的一般批地政策下，本集團剩餘租賃年期少於10年的租賃，或會在期滿時由政府酌情決定，續期50年而無須繳付額外地價。

(e) 以營業租賃出租投資物業

本集團以營業租賃合約出租投資物業。租賃合約初期一般為1年至12年，並且有權選擇在約滿後續約，屆時所有租賃條款均重新協議。所有租賃合約並不包括可變動租項支出。

本集團之不可撤銷的營業租賃應收之未來未折現租項收入總額如下：

	2020年	2019年
	千元計	千元計
1年內	348,403	388,337
1年後但2年內	222,287	265,228
2年後但3年內	157,755	145,480
3年後但4年內	110,455	105,049
4年後但5年內	90,882	86,586
5年後	104,012	157,226
	<u>1,033,794</u>	<u>1,147,906</u>

(f) 機器及設備包括機器、設備、傢俬及裝修及車輛。

(g) 截至2020年12月31日止年內，給予澳洲投資物業之租客租賃獎勵達16,285,000元(2019年：18,969,000元)，該租賃獎勵將按租賃年期攤銷。

(h) 截至2020年12月31日止年內，若干持作自用的土地及樓宇被轉入投資物業。該土地及樓宇的賬面值與改變用途日之公平價值的差異已在其他全面收益中的土地及樓宇重估儲備內確認。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

12. 於一聯營公司權益

	2020年 千元計	2019年 千元計
非上市股份		
除無形資產外之應佔淨資產	335,170	317,622
應佔一聯營公司的無形資產	<u>5,668</u>	<u>6,797</u>
	<u><u>340,838</u></u>	<u><u>324,419</u></u>

(a) 聯營公司及其主要附屬公司及合資公司之詳情列於第141頁。

聯營公司於綜合財務報表內按權益法入賬。

(b) 一聯營公司財務資料摘要

已對會計政策之任何差異而作出調整及於綜合財務報表內之賬面值作出對算，該聯營公司財務資料摘要披露如下：

	美國大昌汽車集團 有限公司	
	2020年 千元計	2019年 千元計
該聯營公司以下項目之總額		
— 流動資產	696,101	626,209
— 非流動資產	263,997	258,428
— 流動負債	(188,728)	(142,692)
— 非流動負債	(89,694)	(93,107)
— 權益	<u>(681,676)</u>	<u>(648,838)</u>
收入	<u>1,480,072</u>	<u>1,206,833</u>
持續經營業務溢利	21,616	38,997
其他全面收益	<u>11,222</u>	<u>(4,529)</u>
全面收益總額	<u><u>32,838</u></u>	<u><u>34,468</u></u>
集團於一聯營公司權益之對算		
— 聯營公司淨資產總額	681,676	648,838
— 集團之實際權益	50%	50%
— 集團應佔聯營公司淨資產	<u>340,838</u>	<u>324,419</u>
綜合財務報表之賬面值	<u><u>340,838</u></u>	<u><u>324,419</u></u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

13. 其他投資

	2020年	2019年
	千元計	千元計
股本證券指定以公平價值計入 其他全面收益(不可撥回損益)		
— 非上市，公平價值	<u>137,088</u>	<u>140,237</u>

本集團指定若干作長期策略性持有之股本投資為以公平價值計入其他全面收益(不可撥回損益)。此等投資之股息2,734,000元(2019年：2,054,000元)已於年內確認。

本集團之投資大部分為投資於一從事不同行業之非上市公司。該等投資之股息2,584,000元(2019年：1,634,000元)已於年內確認。

14. 持作買賣用途證券

	2020年	2019年
	千元計	千元計
債權證券，以公平價值計入損益		
上市		
— 在香港	24,157	12,538
— 在香港以外	<u>125,065</u>	<u>83,702</u>
	----- 149,222	----- 96,240
股本證券，以公平價值計入損益		
上市		
— 在香港	337,768	277,151
— 在香港以外	<u>346,569</u>	<u>270,139</u>
	----- 684,337	----- 547,290
投資基金，以公平價值計入損益		
— 在香港以外上市	—	7,813
— 非上市但有報價	<u>375,364</u>	<u>231,679</u>
	----- 375,364	----- 239,492
	<u>1,208,923</u>	<u>883,022</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

15. 存貨

(a) 於綜合財務狀況表的存貨包括：

	2020年 千元計	2019年 千元計
可供出售貨品	75,755	99,010
可供出售在途貨品	<u>1,756</u>	<u>516</u>
	<u><u>77,511</u></u>	<u><u>99,526</u></u>

(b) 被確認為支出和已包括在綜合損益表內的存貨數額分析如下：

	2020年 千元計	2019年 千元計
售出存貨賬面值	344,456	421,731
存貨(撥回)／減值	<u>(1,480)</u>	<u>3,073</u>
	<u><u>342,976</u></u>	<u><u>424,804</u></u>

當早前引致存貨被減值至低於成本的若干情況已不再存在，往年度已作出的存貨減值會被轉回。

16. 應收賬項、定金及預付賬款

	2020年 千元計	2019年 千元計
貿易應收賬項，已扣除虧損準備(附註16(b))	21,472	22,424
定金及預付賬款	<u>40,683</u>	<u>45,847</u>
	<u><u>62,155</u></u>	<u><u>68,271</u></u>

除若干租項定金及預付賬款總額14,459,000元(2019年：24,966,000元)外，本集團全部應收賬項、定金及預付賬款，皆預期1年內可收回或被確認為費用。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

16. 應收賬項、定金及預付賬款(續)

(a) 齡期分析

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 千元計	2019年 千元計
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。本集團對這些結餘並無持有任何抵押品。本集團之信貸政策及貿易應收賬項之信貸風險詳列在財務報表附註25(b)(i)內。

(b) 貿易應收賬項減值

本集團計量貿易應收賬項之虧損準備相等於其終身預期信貸損失。由於本集團過去之信貸損失經驗沒有顯示不同客戶分部有重大不同損失模式，根據以往過期狀況之虧損準備不會區分本集團不同客戶群。貿易應收賬項的終身預期信貸損失率並不重大。

有關貿易應收賬項之虧損準備於年內變動如下：

	2020年 千元計	2019年 千元計
於1月1日	-	11
減值虧損撥回(附註5(c))	-	(11)
減值虧損確認(附註5(c))	579	-
	<u>579</u>	<u>-</u>
於12月31日	<u>579</u>	<u>-</u>

於2019年12月31日，有關貿易應收賬項並無確認虧損準備。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

17. 應收／(應付)同母系附屬公司賬款

應收／(應付)同母系附屬公司賬款為無抵押、免利息及應要求收回／(償還)。

18. 現金及現金等同物及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等同物包括：

	2020年 千元計	2019年 千元計
銀行存款及現金	664,208	476,415
銀行定期存款	<u>1,906,074</u>	<u>2,517,277</u>
	<u><u>2,570,282</u></u>	<u><u>2,993,692</u></u>

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

18. 現金及現金等同物及其他現金流量資料(續)

(b) 由融資活動產生之負債對數表

本集團因融資活動而產生之負債的變動，包括現金及非現金變動，已詳列於下表。由融資活動產生的負債，即為該負債過去及將來的現金流，於本集團的綜合現金流量表中，會歸類為融資活動之現金流。

	租賃負債 (附註22) 千元計	有抵押 銀行借款 (附註21) 千元計	合計 千元計
於2020年1月1日	28,419	103,290	131,709
融資現金流變動：			
銀行借款還款	–	(34,355)	(34,355)
已付銀行借款利息	–	(1,485)	(1,485)
租項支出之資本部分	(27,414)	–	(27,414)
租項支出之利息部分	(455)	–	(455)
融資現金流變動總額	(27,869)	(35,840)	(63,709)
匯兌調整	–	6,062	6,062
其他變動：			
利息支出(附註5(a))	455	1,424	1,879
於年內簽訂新租賃而 增加的租賃負債	56,863	–	56,863
其他變動總額	57,318	1,424	58,742
於2020年12月31日	57,868	74,936	132,804

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

18. 現金及現金等同物及其他現金流量資料(續)

(b) 由融資活動產生之負債對數表(續)

	租賃負債 (附註22) 千元計	有抵押 銀行借款 (附註21) 千元計	合計 千元計
於2019年1月1日	50,400	139,683	190,083
融資現金流變動：			
銀行借款還款	–	(34,803)	(34,803)
已付銀行借款利息	–	(3,325)	(3,325)
租項支出之資本部分	(26,850)	–	(26,850)
租項支出之利息部分	(1,067)	–	(1,067)
融資現金流變動總額	(27,917)	(38,128)	(66,045)
匯兌調整	–	(1,551)	(1,551)
其他變動：			
利息支出(附註5(a))	1,067	3,286	4,353
於年內簽訂新租賃而 增加的租賃負債	4,869	–	4,869
其他變動總額	5,936	3,286	9,222
於2019年12月31日	28,419	103,290	131,709

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

18. 現金及現金等同物及其他現金流量資料(續)

(c) 租賃總現金流出

在綜合現金流量表中包括租賃的組成金額如下：

	2020年 千元計	2019年 千元計
包含在營業現金流	119	-
包含在投資現金流	6,857	2,029
包含在融資現金流	<u>27,869</u>	<u>27,917</u>
	<u><u>34,845</u></u>	<u><u>29,946</u></u>

該等金額有關如下：

	2020年 千元計	2019年 千元計
租項支出	27,988	27,917
增添投資物業裝修費	<u>6,857</u>	<u>2,029</u>
	<u><u>34,845</u></u>	<u><u>29,946</u></u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

19. 應付賬項及應計費用

	2020年 千元計	2019年 千元計
貿易及其他應付賬項	292,981	323,308
應計費用	<u>41,019</u>	<u>36,602</u>
	<u><u>334,000</u></u>	<u><u>359,910</u></u>

本集團除了若干已收租項定金總數額38,169,000元(2019年：49,309,000元)外，全部應付賬項及應計費用，皆預期1年內支付或確認為收入或應要求償還。

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 千元計	2019年 千元計
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	<u>1,635</u>	<u>1,493</u>
	<u><u>292,981</u></u>	<u><u>323,308</u></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。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

20. 合約負債

	2020年 千元計	2019年 千元計
禮券預收金額	13,857	14,869
忠實客戶計劃獎賞積分	<u>4,211</u>	<u>3,504</u>
	<u><u>18,068</u></u>	<u><u>18,373</u></u>

影響合約負債金額之典型付款條款如下：

– 禮券

當本集團收取客戶購買禮券之交易金額時，便產生合約負債，直至該等禮券在未來的銷售中兌換或過期時才被確認為收入。

– 忠實客戶計劃獎賞積分

本集團於運作一忠實客戶計劃，客戶可於購物時累積獎賞積分，供其於未來購物時可獲折扣。獎賞積分的合約負債於銷售時已被確認。獎賞積分於兌換或過期時被確認為收入。

於年內合約負債之變動如下：

	2020年 千元計	2019年 千元計
於1月1日	18,373	18,137
年初之合約負債於年內被確認為收入， 因而減少的合約負債	(6,853)	(6,583)
因發出禮券及忠實客戶計劃獎賞積分 的合約負債淨增加	<u>6,548</u>	<u>6,819</u>
於12月31日	<u><u>18,068</u></u>	<u><u>18,373</u></u>

預期於超過一年後才確認為收入之禮券預收金額及忠實客戶計劃獎賞積分為12,569,000元(2019年：12,492,000元)。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

21. 有抵押銀行借款

於2020年12月31日，本集團有抵押銀行借款須於如下期內償還：

	2020年 千元計	2019年 千元計
1年內或應要求償還	38,063	103,290
1年後但2年內	<u>36,873</u>	<u>—</u>
	<u><u>74,936</u></u>	<u><u>103,290</u></u>

銀行借款以澳元為單位及每年利息為市場利率加1.60%(2019年：1.15%)。本集團須每季償還借款本金1,600,000澳元，直至到期日2022年11月11日。

於2020年12月31日，本集團之若干投資物業已經按予銀行作為附隨抵押，使本集團獲得銀行融通額達74,936,000元(2019年：103,290,000元)。該等投資物業之總值為3,912,729,000元(2019年：3,537,944,000元)。已提取的融通額為74,936,000元(2019年：103,290,000元)。

在目前銀行融通額的安排下，一附屬公司承諾如已抵押的投資物業價值的50%少於未償還借款結餘額時，提供額外物業抵押或償還部分有抵押借款。

22. 租賃負債

於2020年12月31日，租賃負債須於如下期內償還：

	2020年 千元計	2019年 千元計
1年內	19,630	27,399
1年後但2年內	18,949	1,020
2年後但5年內	<u>19,289</u>	<u>—</u>
	<u><u>38,238</u></u>	<u><u>1,020</u></u>
	<u><u>57,868</u></u>	<u><u>28,419</u></u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

23. 綜合財務狀況表內之所得稅

(a) 綜合財務狀況表內之本年稅項為：

	2020年 千元計	2019年 千元計
本年度香港利得稅準備 已付暫繳利得稅	53,803 <u>(47,558)</u>	62,378 <u>(2,766)</u>
往年利得稅準備之結餘	6,245 <u>429</u>	59,612 <u>325</u>
應付海外稅項	6,674 <u>18,271</u>	59,937 <u>20,650</u>
	<u>24,945</u>	<u>80,587</u>
代表：		
可收回本年稅項	(5,547)	-
應付本年稅項	<u>30,492</u>	<u>80,587</u>
	<u>24,945</u>	<u>80,587</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

23. 綜合財務狀況表內之所得稅(續)

(b) 已確認之遞延稅項資產及負債

於綜合財務狀況表確認之遞延稅項資產及負債之組成及其年內變動如下：

	折舊免稅 額超逾 其有關折舊 千元計	投資 物業重估 千元計	其他 (附註) 千元計	稅務 虧損之 未來利益 千元計	合計 千元計
遞延稅項之產生：					
於2020年1月1日	233,296	583,085	27,111	(48)	843,444
在綜合損益表內減除／(計入) (附註6(a))	2,296	10,367	(2,474)	(8)	10,181
在匯兌儲備內減除	15,762	53,969	2,268	-	71,999
於2020年12月31日	<u>251,354</u>	<u>647,421</u>	<u>26,905</u>	<u>(56)</u>	<u>925,624</u>
於2019年1月1日	229,391	492,916	28,049	(1,415)	748,941
在綜合損益表內減除／(計入) (附註6(a))	5,909	95,713	(608)	1,367	102,381
在匯兌儲備內計入	(2,004)	(5,544)	(330)	-	(7,878)
於2019年12月31日	<u>233,296</u>	<u>583,085</u>	<u>27,111</u>	<u>(48)</u>	<u>843,444</u>

附註：其他項目主要是來自租賃獎勵所產生的暫時性差異。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

23. 綜合財務狀況表內之所得稅(續)

(c) 綜合財務狀況表對算表

	2020年	2019年
	千元計	千元計
綜合財務狀況表內已確認之遞延稅項資產	–	(436)
綜合財務狀況表內已確認之遞延稅項負債	<u>925,624</u>	<u>843,880</u>
	<u><u>925,624</u></u>	<u><u>843,444</u></u>

(d) 未獲確認之遞延稅項資產

以下項目的遞延稅項資產並未獲確認：

	2020年	2019年
	千元計	千元計
累積稅務虧損之未來利益	16,220	13,425
其他	<u>564</u>	<u>–</u>
	<u><u>16,784</u></u>	<u><u>13,425</u></u>

本集團對某些附屬公司的累積稅務虧損之未來利益及其他可扣減暫時性差異並未確認為遞延稅項資產，因為本集團之管理層認為不可能於2020年12月31日準確地估計該等附屬公司將來可賺取之應課稅溢利，並於可見的將來用來沖銷累積之稅務虧損及其他可扣減暫時性差異。在現有之稅務條例下，該等稅務虧損無作廢期限。

(e) 未獲確認之遞延稅項負債

於2020年12月31日，附屬公司未派發溢利之暫時性差異數額為2,659,779,000元(2019年：2,378,516,000元)。本集團並未確認因分派該等保留溢利之應付稅項而產生之遞延稅項負債為797,934,000元(2019年：713,555,000元)，因本公司可以控制該等附屬公司之派息政策及已決定於可見將來不會分派該等溢利。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

24. 股本、儲備及股息

(a) 集團

本集團綜合權益內各項的年初及年末結餘的對算表載於第55頁及第56頁的綜合權益變動結算表內。

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元(2019年：13,273,443,000元)。

(b) 公司

本公司權益內各項目的年初及年末之變動詳情如下：

	股本 千元計 (附註(d))	繳納盈餘 千元計 (附註(e)(iv))	保留溢利 千元計	合計 千元計
於2020年1月1日結餘	29,256	2,997,350	1,339,106	4,365,712
本年度全面收益總額	-	-	239,871	239,871
購回本公司股份(附註(d))				
- 支付票面值	(69)	-	-	(69)
- 支付溢價及交易費用	-	-	(13,728)	(13,728)
有關前年度已獲通過及支付之股息 (附註(c)(ii))	-	-	(189,801)	(189,801)
有關本年度已宣派及支付之股息 (附註(c)(i))	-	-	(32,119)	(32,119)
	<u>29,187</u>	<u>2,997,350</u>	<u>1,343,329</u>	<u>4,369,866</u>
於2020年12月31日結餘	<u>29,187</u>	<u>2,997,350</u>	<u>1,343,329</u>	<u>4,369,866</u>
於2019年1月1日結餘	29,360	2,997,350	1,300,948	4,327,658
本年度全面收益總額	-	-	296,553	296,553
購回本公司股份(附註(d))				
- 支付票面值	(104)	-	-	(104)
- 支付溢價及交易費用	-	-	(23,666)	(23,666)
有關前年度已獲通過及支付之股息 (附註(c)(ii))	-	-	(123,255)	(123,255)
有關本年度已宣派及支付之股息 (附註(c)(i))	-	-	(111,474)	(111,474)
	<u>29,256</u>	<u>2,997,350</u>	<u>1,339,106</u>	<u>4,365,712</u>
於2019年12月31日結餘	<u>29,256</u>	<u>2,997,350</u>	<u>1,339,106</u>	<u>4,365,712</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

24. 股本、儲備及股息 (續)

(c) 股息

(i) 本年度應付本公司股東股息：

	2020年	2019年
	千元計	千元計
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(附註(d))	<u>(1)</u>	<u>(42)</u>
已支付之中期股息每股11仙 (2019年：每股38仙)	32,119	111,474
結算日後建議派發之末期股息每股72仙 (2019年：每股65仙)	<u>210,148</u>	<u>190,165</u>
	<u><u>242,267</u></u>	<u><u>301,639</u></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。

(ii) 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	2019年
	千元計	千元計
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 (附註(d))	<u>(364)</u>	<u>(58)</u>
於年內已支付之末期股息每股65仙 (於2019年內：每股42仙)	<u><u>189,801</u></u>	<u><u>123,255</u></u>

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

24. 股本、儲備及股息(續)

(d) 股本

	2020年		2019年	
	股份數目 千計	千元計	股份數目 千計	千元計
法定股本：				
每股一角	<u>400,000</u>	<u>40,000</u>	<u>400,000</u>	<u>40,000</u>
已發行及實繳股本：				
於1月1日	292,561	29,256	293,603	29,360
購回股份(附註)	<u>(689)</u>	<u>(69)</u>	<u>(1,042)</u>	<u>(104)</u>
於12月31日	<u>291,872</u>	<u>29,187</u>	<u>292,561</u>	<u>29,256</u>

附註：

於截至2020年12月31日止年度內，本公司在聯交所購回本公司股份詳情如下：

年／月	購回 股份數目	支付的 總價格 千元計	每股最高 支付價格 元計	每股最低 支付價格 元計
2020年1月	135,000	2,950	22.20	21.50
2020年2月	231,000	4,915	21.45	21.00
2020年4月	155,000	2,955	19.20	18.90
2020年5月	39,000	746	19.20	19.10
2020年7月	10,000	175	17.52	17.52
2020年12月	<u>119,000</u>	<u>2,008</u>	16.90	16.78
	<u>689,000</u>	<u>13,749</u>		

根據1981年百慕達公司法第42A條，以上購回股份已於購回時被註銷及本公司已發行股本亦相應地減去這些股份之票面值。購回股份溢價及交易費用分別為13,680,000元(2019年：23,585,000元)及48,000元(2019年：81,000元)並已從保留溢利賬內減除。

股份持有人有權收取不時宣佈派發的股息，並可在本公司大會上擁有每股一票的投票權。對於本公司剩餘資產，所有股份均享有同等權益。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

24. 股本、儲備及股息 (續)

(e) 儲備性質及作用

(i) 土地及樓宇重估儲備

根據載於附註1(i)土地及樓宇採用的會計政策而設立及處理重估儲備。

(ii) 投資重估儲備

投資重估儲備包含於結算日持有股本投資指定為以公平價值計入其他全面收益(不可撥回損益)之公平價值累計淨變動(見附註1(f))。

(iii) 匯兌儲備

匯兌儲備包含所有換算外地業務的財務報表而產生的匯兌差異。該儲備根據載於附註1(v)的會計政策處理。

(iv) 繳納盈餘

根據1991年之安排計劃，本集團前控股母公司已成為本公司之附屬公司。所收購之附屬公司之綜合淨資產超逾本公司就此安排計劃而發行之新股面值之數額已計入本公司的繳納盈餘。本集團之繳納盈餘代表前控股母公司股本及股份溢價之面值總額與本公司根據安排計劃發行之新股面值之差額。

依據1981年百慕達公司法案，除保留溢利外，本公司之繳納盈餘是可分配予股東。但董事會目前並無意分派該項盈餘。

(v) 普通儲備

根據中國應用規則及條例，本集團之聯營公司須根據中國公認會計原則由稅後溢利撥轉10%至一普通儲備，直至儲備結餘最少為有關聯營公司實繳股本之一半，而撥轉必須在派息予股東前完成。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

24. 股本、儲備及股息(續)

(f) 本公司之可分派儲備

於2020年12月31日，可供分派給本公司股東的合計儲備數額為4,340,679,000元(2019年：4,336,456,000元)。於結算日後，董事會建議派發末期股息每股72仙(2019年：每股65仙)，數額為210,148,000元(2019年：190,165,000元)(附註(c))。此股息並未在結算日確認為負債。

(g) 本集團應佔一聯營公司收購後累積儲備

本集團應佔一聯營公司收購後累積儲備如下：

	2020年 千元計	2019年 千元計
保留溢利	167,175	156,367
匯兌儲備	(3,886)	(9,497)
普通儲備	1,700	1,700
	<u>164,989</u>	<u>148,570</u>

(h) 資本管理

本集團管理資本的主要目的為確保本集團能夠持續經營，從而繼續提供股東回報，透過釐定與風險水平相稱的貨品及服務價格及以合理的成本融資。

於2020年12月31日，本集團有抵押銀行借款數額為74,936,000元(2019年：103,290,000元)，其還款期已於附註21披露。代表銀行借款與本公司應撥歸於股東的總股本及儲備比例的資本負債率於2020年12月31日為0.4%(2019年：0.5%)。於2020年12月31日，本集團銀行存款及現金結餘為2,839,781,000元(2019年：3,007,235,000元)。

本集團積極及定期檢討及管理其資本結構，務求維持借貸水平及資本狀況的平衡。較高借貸水平可能獲得較高股東回報而雄厚的資本狀況則穩健有利。本集團根據經濟情況的變動而對資本結構作出調整。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值

(a) 金融工具之類別

	2020年 千元計	2019年 千元計
金融資產		
以公平價值計入損益的金融資產		
— 持作買賣用途證券	1,208,923	883,022
股本證券指定以公平價值計入其他全面收益 (不可撥回損益)		
— 其他投資	137,088	140,237
按攤銷成本計量的金融資產		
— 應收賬項及定金	31,289	30,509
— 應收同母系附屬公司賬款	22,868	18,201
— 其他銀行存款	269,499	13,543
— 現金及現金等同物	2,570,282	2,993,692
	2,893,938	3,055,945
	4,239,949	4,079,204
金融負債		
應付賬項及應計費用	334,000	359,910
租賃負債	57,868	28,419
應付同母系附屬公司賬款	5,382	3,818
有抵押銀行借款	74,936	103,290
	472,186	495,437

(b) 財務風險管理

信貸、流動資金、利率及外幣風險在本集團日常業務過程中出現。本集團亦面對其投資在其他個體的價格風險。本集團面對該等風險及本集團使用財務風險管理政策及常規去控制該等風險詳列如下：

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(i) 信貸風險

信貸風險指對應方在合約責任上違約導至本集團有財務損失之風險。

本集團信貸風險主要源自銀行存款、銀行定期存款、貿易應收賬項及投資。管理層訂有信貸政策，而該等風險受持續監控。

銀行存款及銀行定期存款皆存放於持牌金融機構。若其金融機構破產或無能力償債將令本集團對該等資產的收回權利有所延遲或限制。本集團不斷地監察其金融機構的信貸評級，如其中一金融機構信貸評級出現嚴重倒退，本集團會把現金轉移至其他本集團認為信貸評級為低信貸風險之金融機構。

對於貿易應收賬項，信貸審查乃日常營運過程中一部分，並有嚴緊監控程序處理已逾期債項。再者，本集團計量貿易應收賬項之虧損準備是相等於終身預期信貸損失，並考慮過往信貸數據、當前狀況及本集團對應收款的預計期限中的經濟狀況。有關本集團從貿易應收賬項產生的信貸風險已在附註16作進一步量計披露。

投資通常在可即時變現證券、在認可交易所掛牌的衍生金融工具及投資基金(有長期策略目的除外)及對應方皆有高信貸評級。由於他們有高信貸評級，管理層並不預期任何投資的對應方不能履行其責任。

本集團之信貸風險分散於大量的對應方及顧客上，故並無重大集中的信貸風險(除若干存於一持牌金融機構之銀行定期存款外)。於結算日，23.3%(2019年：23.2%)之銀行定期存款及現金乃存於同一金融機構。本集團持續監控其信貸評級。每一項金融資產的最高信貸風險為其在綜合財務狀況表的賬面值扣除減值準備。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(ii) 流動資金風險

本集團內個別營業個體負責其本身現金管理，包括現金盈餘作短期投資及借入貸款去應付預期現金需要，但如其超越借款既定授權限額，須獲得本公司董事會的批准。本集團的政策乃定期監控其流動資金需要和遵守借款條款，以確保維持足夠現金儲備及可即時變現的有市證券及有由主要金融機構承諾提供資金的融通額應付短期及長期流動資金需要。

下表列出本集團的金融負債於結算日剩餘合約到期的情況，根據本集團須償還的最早日期，按金融負債合約未折現現金流(當中包括按合約利率計算的利息或，倘為浮息，則根據於結算日的市場利率計算)：

	合約未折現現金流				合計 千元計	於12月31日 賬面值 千元計
	1年內或 應要求償還 千元計	超過1年 但少於2年 千元計	超過2年 但少於5年 千元計	超過5年 千元計		
2020年						
應付賬項及應計費用	295,831	11,320	26,375	474	334,000	334,000
租賃負債	20,734	19,602	19,497	-	59,833	57,868
應付同母系附屬公司賬款	5,382	-	-	-	5,382	5,382
有抵押銀行借款	39,155	37,171	-	-	76,326	74,936
	<u>361,102</u>	<u>68,093</u>	<u>45,872</u>	<u>474</u>	<u>475,541</u>	<u>472,186</u>
2019年						
應付賬項及應計費用	310,601	30,750	14,552	4,007	359,910	359,910
租賃負債	27,763	1,029	-	-	28,792	28,419
應付同母系附屬公司賬款	3,818	-	-	-	3,818	3,818
有抵押銀行借款	105,209	-	-	-	105,209	103,290
	<u>447,391</u>	<u>31,779</u>	<u>14,552</u>	<u>4,007</u>	<u>497,729</u>	<u>495,437</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(iii) 利率風險

本集團利率風險主要源自銀行存款、銀行定期存款、租賃負債及浮息長期借款。

定息租賃負債令本集團面對公平價值利率風險。於2020年12月31日本集團的租賃負債之實際利率為2.4%(2019年：2.7%)。

浮息借款令本集團面對現金流利率風險。如有需要及利率呈現不穩或波動時，本集團或會採用對沖工具包括掉期以協助本集團管理利率風險。於2020年12月31日本集團有抵押銀行借款之實際利率為1.7%(2019年：2.1%)。

於2020年12月31日，估計利率每上升／下跌50基點，而其他變數保持不變，本集團稅後虧損將減少／增加及本集團保留溢利將增加／減少約12,857,000元(2019年：本集團稅後溢利及保留溢利將增加／減少約14,071,000元)，而綜合權益內的其他構成項目(2019年：無)將不受息率變動影響。

以上敏感度分析指出本集團稅後虧損／溢利及保留溢利之全年化影響，假設在結算日利率已產生變動及被應用在本集團於結算日持有之浮息利率金融工具產生的現金流利率風險。此分析並未考慮到定息金融工具所面對公平價值的利率風險，因本集團在綜合財務報表中並未持有任何公平價值計量的定息金融工具。2019年同樣地按相同基準分析。

(iv) 外幣風險

本集團面對外幣風險，主要因為投資、銀行定期存款及現金以有關業務功能貨幣以外的貨幣為本位幣。產生這些風險的貨幣主要為美元、澳元、日元、英鎊、歐羅及人民幣。當有需要時，本集團利用現價買或賣外幣，用以解決短期不平衡，以確保淨風險維持至可接受水平。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(iv) 外幣風險(續)

下表詳列本集團於結算日由確認資產或負債以有關業務功能貨幣以外的貨幣為本位幣而產生的外幣風險。為呈報目的，其所面對風險之數額以結算日匯率換算至港元列出。由外國業務的財務報表換算至本集團之呈報貨幣而產生的差額則不包括在內。

	面對的外幣(以港元計)					
	美元 千元計	澳元 千元計	日元 千元計	英鎊 千元計	歐羅 千元計	人民幣 千元計
2020年						
持作買賣用途證券	675,393	47,850	30,218	11,521	39,708	3,044
應收賬項及定金	3,236	-	-	-	544	85
其他銀行存款	269,499	-	-	-	-	-
現金及現金等同物	1,322,509	56,105	1	805	3,793	879
應付賬項及應計費用	(295)	-	(242)	(313)	(405)	(70)
	<u>2,270,342</u>	<u>103,955</u>	<u>29,977</u>	<u>12,013</u>	<u>43,640</u>	<u>3,938</u>
2019年						
持作買賣用途證券	457,465	39,513	25,674	12,814	30,125	2,301
應收賬項及定金	5,003	-	1	1	76	34
其他銀行存款	13,543	-	-	-	-	-
現金及現金等同物	1,746,619	48,770	1	359	9,526	977
應付賬項及應計費用	(643)	-	(74)	-	(437)	(75)
	<u>2,221,987</u>	<u>88,283</u>	<u>25,602</u>	<u>13,174</u>	<u>39,290</u>	<u>3,237</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(iv) 外幣風險(續)

下表列出，如於結算日本集團面對重大外幣匯率風險，而匯率於該日有所改變，假設其他風險變數保持不變，本集團稅後虧損／溢利及保留溢利的改變。在此方面，又假設美元對其他貨幣價值有任何變動也不會嚴重影響港元跟美元的掛鈎匯率。

	2020年		2019年	
	外幣匯率 上升／(下跌) 百份比	稅後虧損 減少／(增加) 及保留溢利 增加／(減少) 千元計	外幣匯率 上升／(下跌) 百份比	稅後溢利 及保留溢利 增加／(減少) 千元計
美元	0.5 (0.5)	11,351 (11,351)	0.5 (0.5)	11,110 (11,110)
澳元	10 (10)	10,396 (10,396)	10.0 (10.0)	8,828 (8,828)
日元	10 (10)	2,998 (2,998)	10.0 (10.0)	2,560 (2,560)
英鎊	10 (10)	1,201 (1,201)	10.0 (10.0)	1,317 (1,317)
歐羅	10 (10)	4,364 (4,364)	10.0 (10.0)	3,929 (3,929)
人民幣	10 (10)	394 (394)	10.0 (10.0)	324 (324)

上表詳列之分析結果代表於結算日本集團內各個體的稅後虧損／溢利及保留溢利，為呈報目的按其個別功能貨幣以當日匯率換算至港元時所產生的累計影響。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(iv) 外幣風險(續)

敏感度分析假設外幣匯率變動已應用去重算於結算日本集團持有面對外幣匯率風險之金融工具，包括本集團內公司間(以借款人或貸款人的功能貨幣以外的貨幣為本位幣)之應付賬項及應收賬項。分析並不包括換算外國業務財務報表至本集團的呈報貨幣而產生的差額。2019年同樣地按相同基準分析。

(v) 價格風險

本集團面對持作買賣用途證券(見附註14)及非持作買賣用途的其他投資(見附註13)產生的價格變動。全部該等投資為上市的或於每一結算日以參考報價或經調整淨資產值去計量其公平價值。管理層監控此風險並於需要時採取適當行動。

持作買賣用途證券及衍生金融工具的買或賣決定乃根據每日監察個別證券與該行業指標比較之表現及本集團流動資金的需要而作出。

本集團的全部無報價投資皆以長期策略性目的持有。根據本集團所得有限資料，連同本集團長期策略計劃的相關評估，最少半年一次跟相類似上市個體表現比較來對該等投資作出評估。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(v) 價格風險(續)

於2020年12月31日，估計有關價格風險變數增加／減少10% (2019年：10%)，而其他變數則保持不變，本集團稅後虧損將減少／增加及本集團保留溢利及綜合權益的其他構成項目增加／減少如下：

	2020年		2019年	
	稅後虧損 減少／(增加) 及保留溢利 增加／ (減少) 千元計	綜合權益 的其他 構成項目 增加／ (減少) 千元計	稅後溢利 及保留溢利 增加／ (減少) 千元計	綜合權益 的其他 構成項目 增加／ (減少) 千元計
價格變數增加／(減少)				
- 10%	115,009	13,709	83,500	14,024
- (10)%	<u>(115,009)</u>	<u>(13,709)</u>	<u>(83,500)</u>	<u>(14,024)</u>

敏感度分析指出，假設於結算日有關風險變數已發生及被應用去重新計量本集團於結算日所持有面對價格風險的金融工具，本集團稅後虧損／溢利、保留溢利及綜合權益的其他構成項目的變動。又同時假設本集團的投資的公平價值將根據其有關風險變數跟過往有關變動，其他變數保持不變。2019年同樣地按相同基準分析。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(vi) 公平價值

公平價值之架構

下表列載本集團經常性地於結算日按公平價值計量金融工具的價值，並按照HKFRS 13「公平價值計量」所界定的公平價值架構分類為三個級別。公平價值之級別分類乃參考估值方式採用的數據的可觀察性及重要性而釐定如下：

- 級別1估值：僅使用級別1數據計量的公平價值，即於計量日採用相同資產或負債於活躍市場的未經調整報價。
- 級別2估值：使用級別2數據計量的公平價值，即可觀察的數據，其未能滿足級別1的要求，但也不屬於重大不可觀察的數據。不可觀察數據為無市場數據的數據。
- 級別3估值：使用重大不可觀察數據計量的公平價值。

	於2020年12月31日 公平價值計量分類為			於2019年12月31日 公平價值計量分類為				
	於2020年 12月31日 之公平價值 千元計	級別1 千元計	級別2 千元計	級別3 千元計	於2019年 12月31日 之公平價值 千元計	級別1 千元計	級別2 千元計	級別3 千元計
經常性公平價值計量								
資產								
其他投資	137,088	-	-	137,088	140,237	-	-	140,237
持作買賣用途證券	1,208,923	833,559	375,364	-	883,022	651,343	231,679	-

於截至2020年及2019年12月31日止年度內並沒有金融工具在不同級別之間轉移。本集團之政策是在結算日確認於年內公平價值級別間之轉移。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(vi) 公平價值(續)

級別2公平價值計量所用之估值方式及數據

列作級別2之持作買賣用途證券屬投資基金。該等投資基金之公平價值是根據金融機構的報價並參考在基金內之上市證券在活躍市場之報價。

有關級別3公平價值計量資料

	估值方式	重大不可觀察數據	範圍
其他投資	經調整淨資產	缺乏市場折扣率	40% (2019年：40%)
		少數權益折扣率	15% (2019年：15%)
		控制權溢價	10% (2019年：10%)

其他投資的公平價值是以缺乏市場折扣率及少數權益折扣率調整淨資產值，及以控制權溢價調整上市股本工具在活躍市場的報價。公平價值對缺乏市場折扣率和少數權益折扣率成逆向相互關聯及對控制權溢價成同向相互關聯。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(vi) 公平價值(續)

有關級別3公平價值計量資料(續)

於2020年12月31日，預計以下各項不可觀察數據增加／減少3%，其他變數保持不變，將對本集團其他全面收益增加／減少如下：

	2020年		2019年	
	不可 觀察數據 增加／ (減少) 百份比	其他全面 收益影響 千元計	不可 觀察數據 增加／ (減少) 百份比	其他全面 收益影響 千元計
缺乏市場折扣率	3 (3)	(5,900) 5,938	3 (3)	(6,055) 6,093
少數權益折扣率	3 (3)	(4,190) 4,190	3 (3)	(4,269) 4,304
控制權溢價	3 (3)	760 (722)	3 (3)	988 (950)

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

25. 財務風險管理及公平價值(續)

(b) 財務風險管理(續)

(vi) 公平價值(續)

有關級別3公平價值計量資料(續)

級別3公平價值計量結餘於年內的變動如下：

	2020年 千元計	2019年 千元計
其他投資：		
於1月1日	140,237	143,157
於年內增加	—	3,140
於年內在其他全面收益內減除	<u>(3,149)</u>	<u>(6,060)</u>
於12月31日	<u>137,088</u>	<u>140,237</u>

由重新計量持作長期策略性目的之本集團非上市股本證券產生的任何收益或損失在其他全面收益中的投資重估儲備內確認。於出售該股本證券時，於其他全面收益的累計金額直接轉入保留溢利。

以公平價值以外列賬之金融資產及負債的公平價值

本集團以成本或攤銷成本入賬的金融工具，與於2020年及2019年12月31日之公平價值並無重大差異。

26. 承擔

於2020年12月31日，資本承擔在財務報表上並未作出準備如下：

	2020年 千元計	2019年 千元計
已批准並簽約	<u>34,039</u>	<u>33,468</u>

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

27. 重大有關連人士交易

(a) 主要管理人員酬金

本集團主要管理人員酬金，包括在附註7披露的支付本公司董事之數額及在附註8披露若干最高薪酬僱員數額，如下：

	2020年	2019年
	千元計	千元計
董事袍金	992	714
薪金及其他短期僱員福利	44,114	33,218
界定供款退休計劃供款	1,060	1,046
	<u>46,166</u>	<u>34,978</u>

(b) 經常進行之交易

同母系附屬公司代表本公司之直接控股母公司，永安國際集團有限公司（「永安國際集團」）之附屬公司。重大有關連人士交易如下：

- (i) 一同母系附屬公司出租零售商舖予本集團一附屬公司。於年內，應支付該同母系附屬公司租金及管理費數額為28,948,000元（2019年：28,962,000元）。於2020年12月31日，應收該同母系附屬公司數額為2,412,000元（2019年：2,412,000元）。
- (ii) 本集團一附屬公司出租寫字樓予一同母系附屬公司。於年內，應收取該同母系附屬公司租金及管理費數額為5,939,000元（2019年：5,662,000元）。於2020年12月31日，應付該同母系附屬公司數額為1,489,000元（2019年：1,366,000元）。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

27. 重大有關連人士交易(續)

(b) 經常進行之交易(續)

- (iii) 一從事證券買賣業務之同母系附屬公司替本集團若干附屬公司進行證券買賣交易。於年內，本集團應付佣金352,000元(2019年：407,000元)予該同母系附屬公司。於2020年12月31日，應收該同母系附屬公司數額為20,456,000元(2019年：15,789,000元)。
- (iv) 本集團一附屬公司提供大廈及租約管理服務予一同母系附屬公司。於年內，應收該同母系附屬公司大廈及租約管理費用數額為912,000元(2019年：912,000元)。於2020年12月31日，應付該同母系附屬公司數額為3,893,000元(2019年：2,452,000元)。

本集團董事會認為以上交易的應付額為根據本集團和有關公司雙方同意的條款訂下的數額。

(c) 符合上市規則有關的關連交易

上述(b)(i)之有關本集團簽訂為期三年的新租約以續現有租約，於年內按定額租金已確認56,456,000元為使用權資產增加。確認的使用權資產分別根據上市規則第14章及第14A章所界定為一項收購資產及一次性關連交易。上市規則第14A章內的披露要求已在本年報「關連交易及持續關連交易」內刊出。

上述(b)(i)及(b)(ii)之有關連人士交易根據上市規則第14A章構成關連交易或持續關連交易。上市規則第14A章內的披露要求已在本年報「關連交易及持續關連交易」內刊出。

上述(b)(iii)及(b)(iv)之有關連人士交易根據上市規則第14A章構成關連交易或持續關連交易。但根據上市規則第14A章獲得豁免披露要求。

財務報表附註
(續)
(以港元計，除另有所指外)

28. 本公司之財務狀況表

	附註	2020年 千元計	2019年 千元計
非流動資產			
附屬公司投資	(a)	2,801,991	2,801,991
流動資產			
應收賬項、定金及預付賬款		744	799
應收附屬公司賬款		1,557,436	1,550,946
現金及現金等同物		40,127	42,763
		<u>1,598,307</u>	<u>1,594,508</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用		17,030	17,352
應付附屬公司賬款		13,402	13,435
		<u>30,432</u>	<u>30,787</u>
淨流動資產		<u>1,567,875</u>	<u>1,563,721</u>
淨資產		<u>4,369,866</u>	<u>4,365,712</u>
資本及儲備	24(b)		
股本		29,187	29,256
儲備		4,340,679	4,336,456
合計權益		<u>4,369,866</u>	<u>4,365,712</u>

董事會於2021年3月30日通過及授權發布。

郭志樑
董事

郭志桁
董事

附註(a)： 附屬公司投資乃按成本計算之非上市股份。主要附屬公司之詳情列於第139頁及第140頁。本集團並無持有任何重大非控股股東權益的附屬公司。

財務報表附註

(續)

(以港元計，除另有所指外)

29. 直接及最終控制人士

於2020年12月31日，董事會認為本公司的直接控股母公司為於百慕達註冊成立的永安國際集團及其最終控制人士為於英屬處女群島註冊成立的Kee Wai Investment Company (BVI) Limited(「KW (BVI)」)。本公司董事郭志樑先生、郭志桁先生、郭志標博士及郭志一先生合共控制100% KW (BVI)的投票權。KW (BVI)的財務報表不提供給公眾，而永安國際集團的財務報表則可供公眾閱覽。

30. 截至2020年12月31日止年度已發布但尚未生效的修訂、新準則及詮釋可能構成的影響

直至本財務報表簽發之日，香港會計師公會已發布若干修訂及一新準則，但於截至2020年12月31日止年度尚未生效及並未有被採納於本財務報表。

本集團現正就這些發展對初次應用之年間的影響作出評估。現時結論為，採納後對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

主要附屬公司及聯營公司

於2020年12月31日

董事會認為詳列所有附屬公司及聯營公司之資料會令篇幅過於冗長，故下表所載之資料僅包括對本集團之業績、資產或負債構造成主要影響之附屬公司及聯營公司。

所有附屬公司及聯營公司之資料將附載於本公司根據香港公司條例呈報之年報內。

主要附屬公司

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及實繳 股本概要	擁有權益百分比			主要業務
			集團實際 擁有	本公司 擁有	一附屬 公司擁有	
333 Choice Properties Pty Ltd	澳洲	普通股2股 無票面值	100	-	100	投資信託之 受託人
Asmar Properties Limited	英屬處女群 島/澳洲	1股1美元	100	100	-	控股投資
Belair Properties Limited	英屬處女群島	1股1美元	100	100	-	控股投資及 證券買賣
Choice Century International Limited	英屬處女群 島/香港	1股1美元	100	100	-	控股投資及 證券買賣
Clever Choice Investments Limited	英屬處女群島	1股1美元	100	100	-	控股投資
Clever Choice Properties Pty Limited	澳洲	普通股2股 無票面值及可 贖回優先股 1,800股無票 面值	100	-	100	控股投資
Cornerstone Assets Limited	英屬處女群島	1股1美元	100	100	-	控股投資
Fine Choice Investments Limited	英屬處女群島	1股1美元	100	100	-	控股投資
Fine Choice Properties Pty Limited	澳洲	普通股2股 無票面值	100	-	100	控股投資
富都日本料理有限公司	香港	10,000股 無票面值	100	-	100	證券買賣
Somhill Pty Ltd	澳洲	普通股2股 無票面值	100	-	100	投資信託 投資

主要附屬公司及聯營公司

(續)

於2020年12月31日

主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及實繳 股本概要	擁有權益百分比			主要業務
			集團實際 擁有	本公司 擁有	一附屬 公司擁有	
The Wing On Company, Inc.	美國	普通股12,310股 無票面值	88.22	-	88.22	控股投資
永安有限公司	香港	296,100,000股 無票面值	100	-	100	控股投資及 物業投資
The Wing On Department Stores (Bermuda) Limited	百慕達	60,100,000股 每股1港元	100	-	100	控股投資
永安百貨有限公司	香港	2股無票面值	100	-	100	百貨公司
永安物業管理有限公司	香港	5,000股 無票面值	100	-	100	物業管理
The Wing On Services Limited	英屬處女群 島/香港	1股10港元	100	-	100	商標持有者
光力有限公司	香港	500股 無票面值	100	-	100	物業投資
Wing On Company (BVI) Limited	英屬處女群島	100,000股 每股0.1港元	100	100	-	控股投資
永安電腦系統有限公司	香港	180,000股 無票面值	100	-	100	電腦服務
WOCO Investment Corporation	美國	普通股4,300股 每股10美元	88.22	-	100	物業投資
Wonder Choice Investments Limited	英屬處女群島	1股1美元	100	100	-	控股投資
Wonder Choice Properties Pty Limited	澳洲	普通股2股 無票面值及 可贖回優先股 1,300股無票 面值	100	-	100	控股投資

主要附屬公司及聯營公司

(續)

於2020年12月31日

聯營公司及其主要附屬公司及合資公司

公司名稱	公司結構形式	註冊成立／營業地點	股份類別	集團擁有權益百分比	主要業務
美國大昌汽車集團有限公司	註冊	英屬處女群島	A股及B股	50	控股投資
DCH Auto Group (Asia) Limited [#]	註冊	英屬處女群島	普通股	50	控股投資
美昌集團(香港)有限公司 [#]	註冊	香港	普通股	50	控股投資
美昌汽車集團(亞洲)有限公司 [#]	註冊	香港	普通股	25.5	控股投資

[#] 美國大昌汽車集團有限公司之主要附屬公司及合資公司。