

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)

2021 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 2021 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	
		2021 年 千港元計	2020 年 千港元計
收入	3	1,129,277	1,187,645
其他收入	5	44,327	105,469
其他淨收益	5	67,460	39,087
百貨業務銷售成本	6(d)	(305,215)	(342,976)
物業租賃成本	6(b)	(85,707)	(89,776)
其他營業費用	6(c)	(368,274)	(382,494)
經營溢利		481,868	516,955
財務費用	6(a)	(2,070)	(1,879)
		479,798	515,076
投資物業估值淨收益/(損失)		180,076	(886,418)
		659,874	(371,342)
應佔一聯營公司之溢利		21,118	10,808
除稅前溢利/(虧損)	6	680,992	(360,534)
所得稅	7	(128,351)	(97,081)
本年度溢利/(虧損)		552,641	(457,615)
應撥歸：			
本公司股東		552,495	(456,149)
非控股股東權益		146	(1,466)
本年度溢利/(虧損)		552,641	(457,615)
每股基本及攤薄盈利/(虧損)	9(a)	189.4 仙	(156.2)仙

綜合損益及其他全面收益表

	截至 12 月 31 日止年度			
	2021 年		2020 年	
	千港元計	千港元計	千港元計	千港元計
本年度溢利/(虧損)		<u>552,641</u>		<u>(457,615)</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	2,514		(3,149)	
- 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>-</u>		<u>7,673</u>	
		2,514		4,524
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	(178,832)		288,307	
- 應佔一海外聯營公司財務報表換算所產生的匯兌差異	3,540		5,130	
- 結束聯營公司之一附屬公司而釋出的匯兌儲備	<u>-</u>		<u>481</u>	
		(175,292)		293,918
本年度其他全面收益		<u>(172,778)</u>		<u>298,442</u>
本年度全面收益總額		<u>379,863</u>		<u>(159,173)</u>
應撥歸：				
本公司股東		379,532		(157,554)
非控股股東權益		<u>331</u>		<u>(1,619)</u>
本年度全面收益總額		<u>379,863</u>		<u>(159,173)</u>

綜合財務狀況表

		於 2021年 12月31日 千港元計	於 2020年 12月31日 千港元計
非流動資產			
投資物業		15,529,475	15,543,351
其他物業、機器及設備		346,856	394,359
		<u>15,876,331</u>	<u>15,937,710</u>
於一聯營公司權益		365,496	340,838
其他投資		139,602	137,088
		<u>16,381,429</u>	<u>16,415,636</u>
流動資產			
持作買賣用途證券		1,571,654	1,208,923
存貨		76,348	77,511
應收賬項、定金及預付賬款	10	57,674	62,155
應收同母系附屬公司賬款		8,144	22,868
可收回本年稅項		-	5,547
其他銀行存款		-	269,499
現金及現金等同物		2,544,963	2,570,282
		<u>4,258,783</u>	<u>4,216,785</u>
流動負債			
應付賬項及應計費用	11	352,109	334,000
合約負債		20,682	18,068
有抵押銀行借款		34,951	38,063
租賃負債		20,973	19,630
應付同母系附屬公司賬款		3,432	5,382
應付本年稅項		11,093	30,492
		<u>443,240</u>	<u>445,635</u>
淨流動資產		<u>3,815,543</u>	<u>3,771,150</u>
總資產減流動負債		<u>20,196,972</u>	<u>20,186,786</u>
非流動負債			
有抵押銀行借款		-	36,873
租賃負債		19,681	38,238
遞延稅項負債		928,621	925,624
		<u>948,302</u>	<u>1,000,735</u>
淨資產		<u>19,248,670</u>	<u>19,186,051</u>
資本及儲備			
股本		29,141	29,187
儲備		19,187,178	19,124,844
應撥歸本公司股東合計權益		<u>19,216,319</u>	<u>19,154,031</u>
非控股股東權益		<u>32,351</u>	<u>32,020</u>
合計權益		<u>19,248,670</u>	<u>19,186,051</u>

截至2021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
附註	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	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	千港元計	千港元計
於2021年1月1日	29,187	278,710	122,170	(14,404)	754,347	1,700	17,982,321	19,154,031	32,020	19,186,051
2021年權益變動										
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	552,495	552,495	146	552,641
本年度其他全面收益	-	-	2,514	(175,477)	-	-	-	(172,963)	185	(172,778)
本年度全面收益總額	-	-	2,514	(175,477)	-	-	552,495	379,532	331	379,863
購回本公司股份										
- 支付票面值	(46)	-	-	-	-	-	-	(46)	-	(46)
- 支付溢價及交易費用	-	-	-	-	-	-	(8,082)	(8,082)	-	(8,082)
有關前年度已獲通過及支付之股息	8(b)	-	-	-	-	-	(210,019)	(210,019)	-	(210,019)
有關本年度已宣派及支付之股息	8(a)	-	-	-	-	-	(99,097)	(99,097)	-	(99,097)
應佔一聯營公司普通儲備：轉至普通儲備	-	-	-	-	-	1,088	(1,088)	-	-	-
	(46)	-	2,514	(175,477)	-	1,088	234,209	62,288	331	62,619
於2021年12月31日	29,141	278,710	124,684	(189,881)	754,347	2,788	18,216,530	19,216,319	32,351	19,248,670
於2020年1月1日	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)
本年度其他全面收益	-	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	29,187	278,710	122,170	(14,404)	754,347	1,700	17,982,321	19,154,031	32,020	19,186,051

附註：

於2021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 12,510,869,000港元(於2020年12月31日：12,378,612,000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2021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(「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2021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：

	2021 年 千港元計	2020 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「於某時點確認」		
- 貨品銷售	436,503	471,009
- 專櫃銷售淨收入	155,654	167,098
- 寄銷銷售淨收入	66,444	69,925
	<u>658,601</u>	<u>708,032</u>
物業投資「隨時間而確認」		
- 物業管理費及其他租金相關收入	58,926	58,591
在HKFRS 16「租賃」的範圍內：		
物業投資		
- 投資物業租金總額	411,750	421,022
	<u>1,129,277</u>	<u>1,187,645</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%。

本集團已採納HKFRS15第121段中的可行權宜方法應用於其收入。因此，上述資料不包括本集團在履行原本有效期為一年或更短的合約所剩餘的履約責任時將有權收取的收入資料。

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之經營溢利。

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、壞賬收回及增加分部所使用的非流動分部資產的分部資料。

截至2021年及2020年12月31日止年度已提供給本集團最高層執行管理人員用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	
	2021年 千港元計	2020年 千港元計	2021年 千港元計	2020年 千港元計	2021年 千港元計	2020年 千港元計
對外客戶收入	658,601	708,032	470,676	479,613	1,129,277	1,187,645
分部業務間收入	-	-	109,488	119,673	109,488	119,673
須予呈報的分部收入	658,601	708,032	580,164	599,286	1,238,765	1,307,318
須予呈報的分部溢利/(虧損)	(17,115)	2,519	461,179	487,845	444,064	490,364
財務費用	1,163	455	907	1,424	2,070	1,879
年內折舊及攤銷	30,925	36,999	57,027	54,258	87,952	91,257
貿易應收賬項減值虧損確認	-	-	-	579	-	579
壞賬沖銷	270	12	1,399	1,235	1,669	1,247
壞賬收回	-	-	(166)	-	(166)	-
須予呈報的分部資產	155,006	180,332	15,850,999	15,889,686	16,006,005	16,070,018
年內增加的非流動分部資產	6,413	59,866	47,743	38,245	54,156	98,111
須予呈報的分部負債	238,127	255,896	157,563	187,066	395,690	442,962

(b) 須予呈報的分部溢利、資產及負債之對算表

	2021年 千港元計	2020年 千港元計
溢利		
須予呈報的分部溢利	444,064	490,364
應佔一聯營公司之溢利	21,118	10,808
其他收入	44,327	60,379
其他淨收益	67,460	39,087
財務費用	(2,070)	(1,879)
投資物業估值淨收益/(損失)	180,076	(886,418)
未能分部的總部及公司支出	(73,983)	(72,875)
綜合除稅前溢利/(虧損)	<u>680,992</u>	<u>(360,534)</u>
資產		
須予呈報的分部資產	16,006,005	16,070,018
分部業務間應收賬項相互對銷	(3,808)	(5,755)
	<u>16,002,197</u>	<u>16,064,263</u>
於一聯營公司權益	365,496	340,838
其他投資	139,602	137,088
持作買賣用途證券	1,571,654	1,208,923
可收回本年稅項	-	5,547
未能分部的總部及公司資產	2,561,263	2,875,762
綜合總資產	<u>20,640,212</u>	<u>20,632,421</u>
負債		
須予呈報的分部負債	395,690	442,962
分部業務間應付賬項相互對銷	(3,808)	(5,755)
	<u>391,882</u>	<u>437,207</u>
應付本年稅項	11,093	30,492
遞延稅項負債	928,621	925,624
未能分部的總部及公司負債	59,946	53,047
綜合總負債	<u>1,391,542</u>	<u>1,446,370</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。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	
	2021年 千港元計	2020年 千港元計	2021年 千港元計	2020年 千港元計
香港(所屬地)	983,604	1,045,629	11,820,018	11,829,061
澳洲	136,675	129,481	3,859,405	3,912,897
美國	8,998	12,535	333,955	332,092
中國	-	-	228,449	204,498
	145,673	142,016	4,421,809	4,449,487
	1,129,277	1,187,645	16,241,827	16,278,548

5. 其他收入及其他淨收益

	2021 年 千港元計	2020 年 千港元計
其他收入		
證券投資股息收入	22,834	19,659
證券投資利息收入	8,203	6,737
銀行存款利息收入	6,207	27,505
提早終止租約所得補償	253	754
政府補助(附註)	-	38,979
物業復原補償	-	7,841
其他	6,830	3,994
	<u>44,327</u>	<u>105,469</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。

	2021 年 千港元計	2020 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	22,221	4,056
出售淨收益		
- 持作買賣用途證券	15,893	16,916
- 衍生金融工具	25,887	17,523
外幣匯兌淨收益	3,448	600
出售機器及設備淨收益/(損失)	11	(8)
	<u>67,460</u>	<u>39,087</u>

6. 除稅前溢利/(虧損)

除稅前溢利/(虧損)已減除/(計入)：

	2021年 千港元計	2020年 千港元計
(a) 財務費用		
銀行借款利息	907	1,424
租賃負債利息	1,163	455
	<u>2,070</u>	<u>1,879</u>
(b) 投資物業應收租金		
物業投資總收入	(470,676)	(479,613)
減：直接費用	85,707	89,776
	<u>(384,969)</u>	<u>(389,837)</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	184,082	189,001
- 界定供款退休計劃供款	10,396	10,777
	<u>194,478</u>	<u>199,778</u>
減：包括在物業租賃成本內	(3,784)	(3,882)
	<u>190,694</u>	<u>195,896</u>
董事酬金	30,629	32,996
折舊		
- 自有機器及設備	12,826	13,155
- 使用權資產	46,814	51,978
核數師酬金		
- 審計服務	5,184	4,984
- 稅務服務	591	577
- 其他服務	1,487	1,453
貿易應收賬項減值虧損確認	-	579
壞賬沖銷	1,669	1,247
壞賬收回	(166)	-
短期租賃支出	100	119
廣告費用	9,966	11,225
資訊科技費用	5,148	5,863
信用卡佣金	6,048	6,230
電費、水費及煤氣費用	7,181	6,548
政府地租及差餉	5,612	6,384
	<u>305,215</u>	<u>342,976</u>
(d) 其他項目		
攤銷租賃獎勵	29,677	27,478
銷貨成本	305,215	342,976

7. 綜合損益表內之所得稅

	2021 年 千港元計	2020 年 千港元計
本年稅項 – 香港利得稅		
本年準備	46,617	53,803
往年逾提準備	(415)	(768)
	<u>46,202</u>	<u>53,035</u>
本年稅項 – 海外		
本年準備	34,400	34,079
往年逾提準備	(16)	(214)
	<u>34,384</u>	<u>33,865</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	47,823	10,367
- 其他暫時性差異	(58)	(186)
	<u>47,765</u>	<u>10,181</u>
所得稅支出總額	<u>128,351</u>	<u>97,081</u>

2021 年香港利得稅準備是以本年度估計應課稅溢利按 16.5% (2020 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課稅管轄區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：

	2021年 千港元計	2020年 千港元計
中期股息：		
- 於年內已宣派	99,165	32,120
- 屬於2021年7月及9月/2020年7月已購回的股份	(68)	(1)
已支付之中期股息每股34港仙 (2020年：每股11港仙)	99,097	32,119
結算日後建議派發之末期股息 每股46港仙 (2020年：每股72港仙)	134,048	210,148
	<u>233,145</u>	<u>242,267</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本公司股東股息：

	2021年 千港元計	2020年 千港元計
屬截至2020年12月31日/2019年12月31日止 財政年度之末期股息		
- 於年內通過	210,148	190,165
- 屬於2021年4月及5月/2020年1月、2月、4月及5月 已購回的股份	(129)	(364)
於年內已支付之末期股息每股72港仙 (於2020年內：每股65港仙)	<u>210,019</u>	<u>189,801</u>

9. 每股基本及攤薄盈利/(虧損)

- (a) 每股基本盈利/(虧損)乃根據截至2021年12月31日止年度應撥歸本公司股東之綜合溢利552,495,000港元(2020年：虧損456,149,000港元)除以本年已發行加權平均股數291,655,000股(2020年：292,087,000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收益/(損失)及因此產生的遞延稅項之經調整每股基本盈利/(虧損)

為了能評估集團基本業務表現，管理層認為本年溢利/(虧損)必須對投資物業估值淨收益/(損失)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溢利/(虧損)的差異之對數如下：

	2021年		2020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				
應撥歸本公司股東溢利/(虧損)	552,495	189.4	(456,149)	(156.2)
(減)/加：投資物業估值淨(收益)/損失	(180,076)	(61.7)	886,418	303.5
加：有關投資物業估值淨收益 的遞延稅項負債之增加	47,823	16.4	10,367	3.6
	<u>420,242</u>	<u>144.1</u>	<u>440,636</u>	<u>150.9</u>
減：應撥歸非控股股東權益之投資物業 估值損失扣除有關遞延稅項	<u>(4)</u>	<u>-</u>	<u>(1,954)</u>	<u>(0.7)</u>
應撥歸本公司股東基本溢利	<u>420,238</u>	<u>144.1</u>	<u>438,682</u>	<u>150.2</u>

10. 應收賬項、定金及預付賬款

	2021年 千港元計	2020年 千港元計
貿易應收賬項，已扣除虧損準備	21,827	21,472
定金及預付賬款	<u>35,847</u>	<u>40,683</u>
	<u>57,674</u>	<u>62,155</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：

	2021年 千港元計	2020年 千港元計
到期(未逾期)或逾期少於1個月	18,215	20,694
逾期1至3個月	1,175	82
逾期超過3個月但少於12個月	2,292	336
逾期超過12個月	<u>145</u>	<u>360</u>
	<u>21,827</u>	<u>21,472</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

	2021年 千港元計	2020年 千港元計
貿易及其他應付賬項	316,196	292,981
應計費用	<u>35,913</u>	<u>41,019</u>
	<u>352,109</u>	<u>334,000</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：

	2021年 千港元計	2020年 千港元計
尚未到期	244,726	227,328
即期或逾期少於1個月	55,697	59,419
逾期1至3個月	5,825	3,257
逾期3至12個月	3,156	1,342
逾期超過12個月	<u>6,792</u>	<u>1,635</u>
	<u>316,196</u>	<u>292,981</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。

2021 年業績及股息

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，本集團收入減少 4.9% 至 1,129.3 百萬港元（2020 年：1,187.6 百萬港元），由於本集團核心業務收入受到 COVID-19 疫情影響而下跌。

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，本集團錄得應撥歸股東溢利為 552.5 百萬港元（2020 年：虧損 456.1 百萬港元），主要由於本年內錄得投資物業估值淨收益 180.1 百萬港元，相對 2020 年則錄得估值淨損失 886.4 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 4.2% 至 420.2 百萬港元（2020 年：438.7 百萬港元）。基本溢利減少的主要原因是本集團物業投資收入有輕微下跌、本集團百貨業務錄得虧損、銀行利息收入減少，而部分則被證券投資收益增加所對銷。

每股盈利為每股 189.4 港仙（2020 年：每股虧損 156.2 港仙）。如不計算投資物業估值淨收益（2020 年：估值淨損失）及有關遞延稅項，本年每股基本盈利則減少 4.1% 至每股 144.1 港仙（2020 年：150.2 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 2021 年度末期股息每股 46 港仙（2020 年：72 港仙）予 2022 年 6 月 15 日已登記之股東，連同於 2021 年 10 月 19 日已派發之中期股息每股 34 港仙（2020 年：11 港仙），即全年股息為每股 80 港仙（2020 年：83 港仙）。

視乎建議派發之末期股息能否於 2022 年 6 月 2 日舉行的股東週年大會取得股東批准，本公司由 2022 年 6 月 10 日（星期五）至 2022 年 6 月 15 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 2022 年 6 月 9 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 2022 年 6 月 27 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2021年12月31日之股東權益為19,216.3百萬港元，較於2020年12月31日之股東權益增加0.3%。於2021年12月31日，本集團之現金及上市證券約為3,540.3百萬港元，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2021年12月31日，本集團總借款為34.9百萬港元，較於2020年12月31日減少約40.0百萬港元，是由於部分抵押借款還款及匯兌差異所產生。本集團總借款34.9百萬港元為以澳洲投資物業作抵押之借款。該借款將於2022年年底償還。若干資產已按予銀行作為附隨抵押，以取得銀行融通額達34.9百萬港元。該等資產之賬面值為3,859.3百萬港元，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2021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0.2%，於2020年12月31日則為0.4%。

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 2021 年 12 月 31 日之淨投資約為 3,542.7 百萬港元（於 2020 年 12 月 31 日：3,515.4 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 2021 年 12 月 31 日，本集團之資本承擔總額為 21.2 百萬港元（於 2020 年 12 月 31 日：34.0 百萬港元）。於 2021 年 12 月 31 日，本集團並無或有負債（於 2020 年 12 月 31 日：無）。

2021 年業績總結

百貨業務

於 2021 年，由於 COVID-19 疫情，本集團的百貨業務仍然是艱難的一年。雖然本地疫情在過去一年稍為緩和，消費者之消費意欲輕微改善，但零售消費仍然緊拙。在此環境下，本集團察見運動及休閒服、鞋履、手袋及旅行用品的銷售額有適度改善，而家居用品及化妝品的銷售額則因需求減少而下跌。於 2021 年，本集團仍面對供應鏈和商品採購不暢順的影響。故此，本集團在商品採購上更加審慎，和及時清理存貨。於年內，由於零售業消費依然低迷，於是本集團延長主要特賣活動的銷售期以增加銷售額，並同時控制支出。由於本集團對存貨監控嚴謹，最終能提供更多較好毛利率的季節性自營貨品。於 2021 年，專櫃及寄銷櫃位的收入減少，由於銷售下跌及若干專櫃及寄銷櫃位因零售環境疲弱而離場。截至 2021 年 12 月 31 日止年度，本集團百貨業務錄得收入 658.6 百萬港元，較 2020 年錄得 708.0 百萬港元，減少 7.0%。於 2020 年，本集團百貨業務錄得政府保就業計劃的工資補助 32.1 百萬港元。整體而言，截至 2021 年 12 月 31 日止年度集團百貨業務錄得經營虧損 17.1 百萬港元(2020 年：經營溢利 2.5 百萬港元)。

本集團為了支持政府的 COVID-19 疫苗接種計劃並同時推廣業務，於 2021 年 8 月至 11 月期間，推出了 1.8 百萬港元的幸運大抽獎予已接種疫苗的顧客參加。

物業投資

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，本集團的物業投資收入減少 5.5% 至 461.2 百萬港元（2020 年：487.8 百萬港元）。本集團位於香港的商業投資物業收入減少 10.1% 至 324.1 百萬港元（2020 年：360.7 百萬港元），主要由於永安中心出租率下降及香港投資物業於簽訂新租約及租約續期時租金減少。本集團位於香港商業投資物業於 2021 年 12 月 31 日的整體出租率上升至 94%（2020 年：93%）。本集團於墨爾本的商業寫字樓物業收入增加 10.4% 至 135.4 百萬港元（2020 年：122.6 百萬港元），主要由於澳元匯率於年內較強。如以澳元幣值計算，淨收入則增加 2.3%。於 2021 年 12 月 31 日，本集團於墨爾本的投資物業整體出租率為 89%（2020 年：98%），主要由於下半年度有主要租戶終止租約。

於一聯營公司權益

截至 2021 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 14.7 百萬港元（2020 年：7.3 百萬港元）。整體而言，本集團錄得應佔該聯營公司溢利 21.1 百萬港元（2020 年：10.8 百萬港元）。

其他

於 2021 年 12 月 31 日，本集團投資組合總值 1,571.7 百萬港元（2020 年：1,208.9 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 90.2 百萬港元（2020 年：63.3 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。於 2021 年，雖然若干金融市場皆下跌，投資組合仍能受惠於分散投資及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 3.4 百萬港元（2020 年：0.6 百萬港元）。

職員

於 2021 年 12 月 31 日，本集團共有員工 600 名（2020 年：633 名）。本集團之薪酬、花紅制度、強制性公積金計劃等與 2020 年年報披露之資料並無重大改變。該等政策之詳情將於 2021 年年報內刊載。

2022 年展望

自 2022 年 1 月起，香港的 Omicron 個案突然激增，導致一連串嚴格的社交保持距離和疫情防控措施，本地經濟活動不可避免地放緩，並影響本集團的業務。面對不利的營商環境，本集團預計 2022 年其百貨業務將會極具挑戰性。本集團將保持警惕及持續調整其營銷策略、商品方向和顧客服務，以適應不斷變化的本地零售環境和消費者之消費行為。預計本集團在香港及澳洲的商業投資物業將持續帶來穩定的租金收入。本集團財務雄厚及管理層盡心盡力，可面對目前的挑戰。

鑑於香港疫情迅速發展，本集團將持續在寫字樓物業及百貨店內採取嚴格的健康和安全措施，以防止疫情蔓延，並確保租戶、顧客和職員健康。

企業管治

於截至 2021 年 12 月 31 日止財政年度內，本公司已遵守上市規則附錄 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 2021 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 2021 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 464,000 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	
2021年4月	41,000	17.20	17.18	705
2021年5月	138,000	17.56	17.30	2,406
2021年6月	31,000	17.30	17.26	536
2021年7月	126,000	17.38	17.22	2,181
2021年9月	73,000	17.82	17.60	1,292
2021年11月	10,000	17.62	17.60	176
2021年12月	45,000	17.94	17.60	803
	<u>464,000</u>			<u>8,099</u>

除上文所披露外，於截至2021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。

董事榮休

獨立非執行董事 Iain Ferguson Bruce 先生將於即將舉行之股東週年大會散會時告退董事會，並不膺選連任。董事會藉此感謝 Iain Ferguson Bruce 先生多年服務董事會和審核委員會及對集團所作出之寶貴意見。

股東週年大會

本公司將於 2022 年 6 月 2 日舉行 2022 年股東週年大會。股東週年大會通告將根據上市規則約在 2022 年 4 月 29 日刊登及寄出。

於聯交所互聯網站登載年報

2021 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，2022 年 3 月 25 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。