

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公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。



Thing On Enterprise Limited

晉安實業有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2292)

截至二零一九年十二月三十一日止年度之 年度業績公佈

財務摘要

	截至十二月三十一日止年度		變動 %
	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	
收益	43,961	41,185	6.74
毛利	38,294	35,227	8.71
除所得稅前(虧損)/溢利	(182,561)	54,255	(436.49)
本公司擁有人應佔年內溢利 (不包括於損益列支之 投資物業公允價值變動)	22,093	11,426	93.4

年度業績

晉安實業有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收益	2	43,961	41,185
銷售成本	4	(5,667)	(5,958)
毛利		38,294	35,227
其他收入、收益淨額	3	5,804	4,520
投資物業公允價值變動		(207,990)	39,116
一般及行政開支	4	(13,472)	(18,157)
經營(虧損)／溢利		(177,364)	60,706
融資開支	5	(5,197)	(6,451)
除所得稅前(虧損)／溢利		(182,561)	54,255
所得稅開支	6	(3,336)	(3,713)
年內(虧損)／溢利		(185,897)	50,542
其他全面收入		—	—
本公司擁有人應佔(虧損)／溢利及 總全面(開支)／收入		(185,897)	50,542
每股(虧損)／盈利：			
基本及攤薄(港仙)	8	(25.82)	7.09

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資產			
非流動資產			
投資物業		1,395,823	1,735,813
物業、廠房及設備		11,524	11,792
預付款項		6,015	—
遞延所得稅資產		167	—
		<u>1,413,529</u>	<u>1,747,605</u>
流動資產			
應收款項、預付款項、按金及 其他應收款項	9	4,303	5,628
稅務預付款項		50	889
現金及銀行結餘		148,855	158,318
		<u>153,208</u>	<u>164,835</u>
總資產		<u><u>1,566,737</u></u>	<u><u>1,912,440</u></u>
權益			
股本		36	36
儲備		1,418,205	1,604,102
本公司擁有人應佔總權益		<u><u>1,418,241</u></u>	<u><u>1,604,138</u></u>

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		4,429	3,872
流動負債			
其他應付款項及應計費用		13,603	12,807
借款	10	128,167	290,267
應付稅項		2,297	1,356
		144,067	304,430
總負債		148,496	308,302
流動資產／(負債)淨額		9,141	(139,595)
權益及負債總額		1,566,737	1,912,440

附註

1 編製基準

主要會計政策應用於下文所載根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製的綜合財務報表。綜合財務報表亦遵守香港公司條例第622章適用的規定及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則適用的披露條文。綜合財務報表已使用歷史成本法編製，並就按公允價值列賬的投資物業重估而修改。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中運用其判斷。

(a) 本集團已採納之新訂及經修訂準則

本集團在編製綜合財務資料時採用之會計準則及修訂與二零一九年財務報表所載者一致，惟不包括本集團已採納之由香港會計師公會頒佈的現有準則修訂及採納新訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號的修訂	計劃修訂、削減或結算
香港會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則第9號的修訂	具負補償的提早還款特性
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋第23號	所得稅處理的不確定因素
香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進

(b) 已頒佈但本集團尚未應用之新訂或經修訂準則及現有準則的修訂之影響

香港會計師公會已頒佈與本集團營運有關但於二零一九年一月一日開始的年度期間尚未生效且並無被本集團提早採納的若干新準則及修訂。

		於下列日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第3號的修訂	業務的定義	二零二零年一月一日
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號的修訂	重大的定義	二零二零年一月一日
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第9號的修訂	對沖會計	二零二零年一月一日
香港財務報告準則第17號 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	保險合約 投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資	二零二一年一月一日 待公佈

2 收益及分部資料

本公司執行董事為本集團的主要經營決策者（「主要經營決策者」）。本集團的管理層已根據主要經營決策者所審閱的資料釐定經營分部，以分配資源及評估表現。

本集團的收益指辦公室物業租金收入、零售物業租金收入、工業物業租金收入及物業管理費收入。本集團的收益分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
分部收益總額		
租金收入 — 辦公室物業	26,773	24,097
租金收入 — 零售物業	11,529	11,335
租金收入 — 工業物業	—	623
物業管理費收入	15,442	14,545
減：分部間收益		
物業管理費收入	(9,783)	(9,415)
	<u>43,961</u>	<u>41,185</u>

主要經營決策者從服務角度考慮業務，而本集團按所提供服務性質劃分為租賃及物業管理主要業務分部：辦公室物業租金收入、零售物業租金收入、工業物業租金收入及物業管理費收入。

主要經營決策者以各分部的分部（虧損）／溢利評估經營分部的表現。計量分部（虧損）／溢利採用除所得稅前及除未分配公司收入／開支等並無具體分配至個別可呈報分部的項目前的（虧損）／溢利。

未分配公司收入／開支指並非物業投資及管理業務直接應佔的收入／開支。

經營開支分配至屬經營分部所提供服務的主要使用者的有關分部。公司開支計入未分配成本。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，所扣除的分部間物業管理費收入為9,783,000港元（二零一八年：9,415,000港元）。

分部資產指分部在其經營活動中所使用的該等經營資產。分部資產乃經扣除財務狀況表所呈報可直接沖抵的有關撥備後確定。分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、遞延所得稅資產、應收款項、預付款項、按金及其他應收款項以及現金及銀行結餘(不包括原到期日為三個月以上的銀行存款)。

分部負債指分部因其經營活動所產生的該等經營負債。除非分部從事融資活動，否則分部負債不包括用於融資而非經營的其他負債。

未分配資產指其他公司應收款項及原到期日為三個月以上的銀行存款。

未分配負債指借款及其他公司應付款項。

非流動資產添置主要包括投資物業的添置。

(a) 於二零一九年十二月三十一日及截至該日止年度

截至二零一九年十二月三十一日止年度的分部業績及計入綜合全面收益表的其他分部項目如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益總額	26,773	11,529	—	15,442	53,744
減：分部間收益	—	—	—	(9,783)	(9,783)
收益	26,773	11,529	—	5,659	43,961
分部(虧損)/溢利	(114,015)	(73,338)	(522)	5,356	(182,519)
未分配公司收入及 開支淨額					(42)
除所得稅前虧損					(182,561)
所得稅開支					(3,336)
年內虧損					(185,897)
其他項目					
折舊	—	—	—	(268)	(268)

於二零一九年十二月三十一日的分部資產與負債如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部資產	959,931	445,943	—	11,979	1,417,853
未分配資產					148,884
資產總值					1,566,737
分部負債	(14,536)	(3,669)	—	(1,056)	(19,261)
未分配負債					(129,235)
負債總額					(148,496)

(b) 於二零一八年十二月三十一日及截至該日止年度

截至二零一八年十二月三十一日止年度的分部業績及計入綜合全面收益表的其他分部項目如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部收益總額	24,097	11,335	623	14,545	50,600
減：分部間收益	—	—	—	(9,415)	(9,415)
收益	24,097	11,335	623	5,130	41,185
分部溢利	42,049	12,628	2,236	6,274	63,187
未分配公司收入及 開支淨額					(8,932)
除所得稅前溢利					54,255
所得稅開支					(3,713)
年內溢利					50,542
其他項目					
折舊	—	—	—	(268)	(268)

於二零一八年十二月三十一日的分部資產與負債以及截至當日止年度投資物業的添置如下：

	辦公室物業 千港元	零售物業 千港元	工業物業 千港元	物業管理 千港元	總計 千港元
分部資產	1,086,886	519,656	133,023	12,790	1,752,355
未分配資產					<u>160,085</u>
資產總值					<u>1,912,440</u>
分部負債	(11,661)	(3,582)	(181)	(20)	(15,444)
未分配負債					<u>(292,858)</u>
負債總額					<u>(308,302)</u>
投資物業的添置	30,957	—	—	—	<u>30,957</u>

按地域劃分的來自外部客戶收益乃基於客戶的地理位置計算。本集團截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度的收益源自客戶所在地香港。

本集團主要客戶(單個外部客戶為本集團收益作出10%或以上的貢獻)的分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
客戶 A	<u>5,432</u>	<u>5,429</u>

上述主要客戶貢獻的收益主要歸於香港的辦公室物業分部及物業管理分部。

於二零一九年十二月三十一日，有1,413,362,000港元(二零一八年：1,747,605,000港元)的非流動資產(遞延所得稅資產除外)位於香港。

3 其他收入、收益淨額

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行利息收入	3,992	4,488
出售附屬公司的收益 (附註)	1,812	—
雜項	—	32
	<u>5,804</u>	<u>4,520</u>

附註：

於二零一九年二月二十五日，本集團與第三方訂立協議，出售其於本集團全資附屬公司 Wealth Range Limited (「Wealth Range」) 的全部權益。Wealth Range 擁有香港的工業物業單位。該交易已於二零一九年六月二十八日完成。本集團確認截至二零一九年十二月三十一日止年度的出售所得收益 1,812,000 港元。

下表概述出售 Wealth Range 收到的代價、於出售日期所出售淨資產的公允價值及轉讓股東貸款、所產生的交易成本以及出售產生的收益。

	千港元
已收代價總額	135,773
已出售淨資產的公允價值	(42,986)
轉讓股東貸款	(89,776)
交易成本	(1,199)
出售產生的收益	<u>1,812</u>

於出售日期所出售淨資產的公允價值如下：

	千港元
投資物業	132,000
稅務預付款項	483
其他應收款項	290
遞延所得稅負債	(11)
應付直接控股公司款項	(89,776)
已出售淨資產	<u>42,986</u>

有關出售附屬公司的現金及現金等價物的現金流入淨額分析：

	千港元
現金代價	135,773
減：交易成本	(1,199)
出售附屬公司產生的現金流入淨額	<u>134,574</u>

4 按性質劃分的開支

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
核數師薪酬(不包括上市相關服務)		
審計服務	1,173	1,320
非審計服務	200	200
物業、廠房及設備折舊	268	268
產生租金收入的投資物業		
所產生的直接經營開支(附註)	586	998
僱員福利開支(包括董事酬金)	9,757	7,746
應收款項減值虧損	18	—
法律及專業開支	1,541	1,407
上市開支	—	6,251
其他開支	515	965
物業管理費開支	3,557	3,569
差餉及地稅	1,524	1,391
	<u>19,139</u>	<u>24,115</u>
銷售成本與一般及行政開支總額	<u>19,139</u>	<u>24,115</u>

附註：

產生租金收入的投資物業所產生的直接經營開支主要包括清潔開支、佣金開支、修理及維修開支及其他。

5 融資開支

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
借款的利息開支	<u>5,197</u>	<u>6,451</u>

6 所得稅開支

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
香港利得稅	3,095	2,736
過往年度超額撥備	(160)	(138)
遞延所得稅開支	401	1,115
	<u>3,336</u>	<u>3,713</u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《二零一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「該草案」)，引入利得稅兩級制。該草案於二零一八年三月二十八日經簽署成為法律，並於翌日刊憲。

根據利得稅兩級制，合資格法團首2百萬港元應課稅溢利將按稅率8.25%繳納香港利得稅，而超過2百萬港元的應課稅溢利將按稅率16.5%繳納稅項。

於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團合資格實體的香港利得稅根據利得稅兩級制計算。本集團不符合利得稅兩級制資格的其他實體的應課稅溢利將繼續按16.5%的稅率繳納稅項。

截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，概無撥備海外利得稅。

有關本集團除所得稅前(虧損)/溢利的稅項與使用香港稅率將產生的理論金額差別如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除所得稅前(虧損)/溢利	(182,561)	54,255
按稅率16.5%計算	(30,123)	8,952
毋須課稅收入	(870)	(7,195)
不可扣稅開支	35,243	2,227
附屬公司使用不同稅率之影響	(165)	(165)
未確認稅項虧損	84	423
確認先前未確認稅項虧損	(527)	—
動用先前並未確認之稅項虧損	(146)	(391)
過往年度超額撥備	(160)	(138)
所得稅開支	<u>3,336</u>	<u>3,713</u>

7 股息

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司並無派付或宣派股息(二零一八年：無)。

8 每股(虧損)/盈利 — 基本及攤薄

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃按本公司擁有人應佔(虧損)/溢利除以於相關年度內已發行普通股的加權平均數計算。於二零一八年，就此使用的普通股加權平均數已就於二零一八年一月十六日進行的資本化發行的影響作出追溯調整。

	二零一九年	二零一八年
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利(千港元)	(185,897)	50,542
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>720,000</u>	<u>712,603</u>
每股基本(虧損)/盈利(港仙)	<u>(25.82)</u>	<u>7.09</u>

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

由於於二零一九年及二零一八年十二月三十一日概無發行在外的潛在攤薄普通股，故每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

9 應收款項、預付款項、按金及其他應收款項

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
應收款項	1,040	648
預付款項、按金及其他應收款項	<u>3,263</u>	<u>4,980</u>
	<u>4,303</u>	<u>5,628</u>

應收款項乃指應收租金及物業管理費。本集團通常並無向其貿易客戶授出信貸期。根據發票日期劃分的應收款項之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
30天內	173	648
31至60天	471	—
61至90天	199	—
超過90天	<u>197</u>	<u>—</u>
	<u>1,040</u>	<u>648</u>

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，概無就應收款項計提減值撥備。本集團在計量預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）時已應用簡化方法，就所有債務人款項使用全期預期信貸虧損撥備。計量預期信貸虧損時，按共同信貸風險特徵及逾期日數將債務人款項分類。本集團按債務人的未償還結餘（經交易對手存放於本集團的按金所抵銷）、過往付款記錄及相應信貸虧損經驗計量債務人款項的預期信貸虧損，並根據可能影響交易對手清償應收款項能力的目前及預測經濟情況予以調整。截至二零一九年十二月三十一日止年度，已撇銷應收款項為18,000港元（二零一八年：無）。

本集團並無持有任何抵押品以作抵押，惟本集團就出租物業持有租戶租賃按金。

應收款項、按金及其他應收款項的賬面值與其公允價值相若並以港元計值。

10 借款

於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，借款指來自 Good Shot Limited 借款中的即期部分，該借款分別將於二零二零年十月到期及已於二零一九年十月到期及按一個月之香港銀行同業拆息加年利率0.4%計息。於二零一九年及二零一八年十二月三十一日，該貸款由本公司提供企業擔保作抵押。

本集團應償還借款如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
1 年內	<u>128,167</u>	<u>290,267</u>

本集團借款對利率變動的敞口及於年底合約重新定價日期如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
6 個月或以下	<u>128,167</u>	<u>290,267</u>

由於貼現的影響並不重大，因此本集團借款的賬面值與其公允價值相若。

本集團借款的賬面值均以港元計值。

主席報告

本人謹代表董事會向本公司股東（「股東」）提呈本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度業績及綜合財務報表。

本集團在香港從事物業投資業務，主要專注於辦公室、零售及工業物業租賃以及物業管理業務。其投資物業組合涵蓋核心商業區的寫字樓及市區優越地點的零售商舖。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團分別錄得租金收入約38.3百萬港元及物業管理費收入約5.7百萬港元。毛利約為38.3百萬港元。本公司擁有人應佔年內虧損約為185.9百萬港元。然而，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得淨溢利約22.1百萬港元（倘撇除投資物業公允價值變動）。

前景

自二零一八年以來，中美貿易談判持續。兩國顯然努力尋求妥協，令兩國的緊張關係得以稍為緩和。此外，香港社會自二零一九年下半年以來的動盪已導致經濟進一步不明朗。在踏入二零二零年之際，2019冠狀病毒病(COVID-19)的疫情進一步增加香港經濟放緩的風險，預期本集團的業績將無可避免受到一定影響。目前經濟形勢仍然嚴峻，然而本集團將不斷密切監測全球經濟形勢，並就此作出租金政策調整，以將對本集團的影響減至最低。

儘管二零一九年充滿挑戰，本集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度的收益、毛利及淨溢利（撇除投資物業公允價值變動）較截至二零一八年十二月三十一日止年度分別錄得增長。

同時，本集團營運資金充裕，有賴於控股股東繼續以貸款融資的方式向本集團提供最多10億港元的財務資助。

香港一直是本集團的主要投資市場，因此上述因素或會對本集團造成不利影響。本集團預期物業市場將持續波動，而本集團將謹慎地評估投資機會。本集團一方面致力保持在香港的業績，同時將繼續在香港、中國及其他國際城市尋找優質物業，以降低本集團因依賴單一地理市場而產生的風險。除房地產外，本集團亦將在金融業尋找投資機會，例如提供金融服務及科技等業務，透過開拓其他市場的不同收入來源來進一步改善本集團的業績。本集團將密切關注最新市場變動，並對本集團資產組合進行適當戰略調整，以將全球經濟不穩定所帶來的影響減至最低。

致謝

本人謹藉此機會代表董事會，對各位租戶、供應商、其他商業夥伴和股東一直給予的支持致以衷心感謝，並感謝管理團隊和全體員工在本年度作出的貢獻。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團在香港從事物業投資業務，主要專注於辦公室、零售及工業物業租賃以及物業管理業務。其投資物業組合涵蓋核心商業區的寫字樓及市區優越地點的零售商舖。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損約185.9百萬港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度的溢利則為約50.5百萬港元。虧損主要是由於本年度投資物業的公允價值虧損約208.0百萬港元所致。然而，倘撇除投資物業公允價值變動，則截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得溢利約22.1百萬港元(二零一八年：11.4百萬港元)。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得租金收入約38.3百萬港元(二零一八年：36.1百萬港元)，其中約26.8百萬港元或70.0%(二零一八年：24.1百萬港元或66.8%)租金收入來自出租辦公室物業，約11.5百萬港元或30.0%(二零一八年：11.4百萬港元或31.5%)租金收入來自出租零售物業及並無租金收入(二零一八年：0.6百萬港元或1.7%)來自出租工業物業。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得物業管理費收入約5.7百萬港元(二零一八年：5.1百萬港元)。物業管理費收入佔本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度收益總額約12.9%(二零一八年：12.4%)。

為促成本集團在香港以外之其他國家擴展其物業投資業務活動、金融資產投資及提供金融服務及科技進而進一步開拓收益來源，晉安(集團)有限公司(「晉安集團」，控股股東)其下一間全資附屬公司 Good Shot Limited 已同意向本集團提供(i)最多為400.0百萬港元之無抵押循環貸款融資，及(ii)最多為600.0百萬港元之無抵押循環貸款融資，該等貸款融資之期限均為自二零一八年四月二十五日起計十八個月，並按較市場利率有利之利率計息。於二零一九年八月十四日，訂約方同意將該等貸款融資之原到期日由二零一九年十月二十五日延長至二零二零年十月二十五日。

投資物業組合

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有由36項(二零一八年：37項)物業組成的投資物業組合。

於二零一九年十二月三十一日，物業總實用面積約為58,732平方呎(二零一八年：93,711平方呎)，其中分別約61.4%(二零一八年：38.5%)、23.6%(二零一八年：14.8%)及無(二零一八年：37.3%)來自位於香港島的辦公室、零售及工業物業，以及分別2.7%(二零一八年：1.7%)及12.3%(二零一八年：7.7%)來自位於九龍的辦公室及零售物業。

於二零一九年十二月三十一日，本集團應佔物業總值約為1,395.8百萬港元(二零一八年：1,735.8百萬港元)，其中分別約66.4%(二零一八年：60.7%)、22.5%(二零一八年：22.0%)及無(二零一八年：7.6%)來自位於香港島的辦公室、零售及工業物業，以及分別2.2%(二零一八年：1.9%)及8.9%(二零一八年：7.8%)來自位於九龍的辦公室及零售物業。

財務回顧

截至二零一九年十二月三十一日止年度，收益及銷售成本分別約為44.0百萬港元及5.7百萬港元(二零一八年：41.2百萬港元及6.0百萬港元)。收益輕微增加約2.8百萬港元乃主要由於來自一項位於九龍的新購入辦公室物業的租金收入自二零一八年十月增加以及位於香港島一項早前閒置但自二零一八年十二月起已出租的辦公室物業的租金收入增加所致。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，毛利約為38.3百萬港元(二零一八年：35.2百萬港元)。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔年內虧損約為185.9百萬港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度則為溢利約50.5百萬港元，主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度投資物業公允價值虧損約208.0百萬港元所致。

流動資金及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘金額約為 148.9 百萬港元(二零一八年：158.3 百萬港元)。於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約為 1.1 (二零一八年：0.5)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何未償還的長期貸款(二零一八年：無)，而未償還短期貸款約 128.2 百萬港元(二零一八年：290.3 百萬港元)及將於一年內到期。本集團的資本負債比率(按債務淨額(即借款減現金及銀行結餘)除以權益總額計算)並不適用，原因為本集團於二零一九年十二月三十一日處於淨現金狀況(二零一八年：8.2%)。

末期股息

董事不建議就截至二零一九年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一八年：無)。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一八年：無)。

資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零一八年：無)。

重大投資

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何重大投資計劃(二零一八年：無)。

本集團資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無資產抵押(二零一八年：無)。

報告期末後重大事項

由二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日期間完結後及直至本報告日期，並無發生重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團有19名僱員(二零一八年：18名僱員)。本集團與全體僱員訂立僱傭合約。除薪金酬勞及加班工資外，僱員可按本集團參與的強制性公積金計劃獲得醫療保險及退休福利。此外，本公司根據經營業績及個人表現向合資格僱員授予酌情花紅。本公司亦已採納一項購股權計劃。

重大收購及出售事項

於二零一九年二月二十五日，本公司與永順德有限公司(「買方」)訂立一份買賣協議(「該協議」)，據此，本公司同意出售而買方同意購買Wealth Range(本公司之全資附屬公司，即位於香港柴灣安業街3號新藝工業大廈2樓C單位、3樓A至G單位、地下V2及V4以及V18號泊車位的合法物業擁有人)的全部已發行股份及Wealth Range於該協議日期結欠本公司本金額約89.5百萬港元的未償還貸款，代價為135.0百萬港元(「出售事項」)。詳情請參閱本公司日期為二零一九年二月二十五日的公告。

出售事項已於二零一九年六月二十八日完成。本集團錄得出售事項的收益(扣除相關開支後)約1.8百萬港元。出售事項所得款項用於償還結欠控股股東之股東貸款。

除上文及附註3所披露者外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團並無任何其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業事項。

上市所得款項用途

本公司股份(「股份」)已於二零一八年一月十六日在聯交所主板上市。按發售價每股發售股份1.24港元計算，經扣除本公司就全球發售承擔的包銷費用與佣金及開支後，本公司自全球發售籌集的所得款項淨額約為194.0百萬港元，其擬按本公司日期為二零一七年十二月二十八日的招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露之方式動用。

於二零一九年十二月三十一日，所得款項淨額已動用情況如下：

所得款項用途	所得款項		
	擬定用途 百萬港元	已動用 百萬港元	未動用 百萬港元
收購新投資物業	174.6	(37.0)	137.6
擴大及加強我們的增值物業管理服務	9.7	(9.7)	—
營運資金及其他一般企業用途	9.7	(9.7)	—
	<u>194.0</u>	<u>(56.4)</u>	<u>137.6</u>

企業管治常規

本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「企管守則」）內之守則條文作為自身企業管治守則。

董事認為，本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度已遵守企管守則所載之所有相關守則條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一九年十二月三十一日止年度內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

羅兵咸永道會計師事務所之工作範圍

有關本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度業績的初步公佈所載數字，已獲本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，該等數字乃本集團於年內綜合財務報表所載數額。羅兵咸永道會計師事務所就此履行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱應聘服務準則或香港保證應聘服務準則所進行的保證應聘服務，因此羅兵咸永道會計師事務所並未就初步公佈發表保證。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席將於二零二零年四月二十九日(星期三)舉行之股東週年大會並於會上投票之股東之身份，本公司將自二零二零年四月二十三日(星期四)起至二零二零年四月二十九日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會辦理股份過戶登記手續。所有過戶文件連同相關股票須於二零二零年四月二十一日(星期二)下午四時三十分前交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓以進行登記。

審核委員會審閱年度業績

本公司已遵照上市規則第3.21條及企管守則於二零一七年十二月十五日設立本公司之審核委員會(「審核委員會」)及制定其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，即陳錦萍女士、王經緯先生及聞俊銘先生。陳錦萍女士為審核委員會主席。審核委員會已審閱本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

晉安實業有限公司

主席

王聰德

香港，二零二零年二月二十七日

於本公告日期，董事會成員包括董事會主席兼非執行董事王聰德先生；執行董事王家揚先生及陳彩雲女士；以及獨立非執行董事陳錦萍女士、王經緯先生及聞俊銘先生。