

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)

截至二零二一年十二月三十一日止年度之 年度業績公佈

財務摘要

| | 截至以下日期止年度 | | 變動 % |
|---|-------------------------|-------------------------|---------|
| | 二零二一年 十二月三十一日 千港元 | 二零二零年 十二月三十一日 千港元 | |
| 收益 | 37,616 | 40,720 | (7.62) |
| 毛利 | 32,533 | 35,804 | (9.14) |
| 除所得稅前虧損 | (5,114) | (76,324) | (93.3) |
| 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) | 17,984 | 21,942 | (18.04) |

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」)截至二零二一年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零二零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

截至二零二一年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零二一年 千港元 | 二零二零年 千港元 |
|------------------|----|----------------|-----------------|
| 收入 | 2 | 37,616 | 40,720 |
| 銷售成本 | 4 | (5,083) | (4,916) |
| 毛利 | | 32,533 | 35,804 |
| 其他收入及收益 | 3 | 867 | 2,874 |
| 投資物業公允價值變動 | | (26,377) | (101,754) |
| 一般及行政開支 | 4 | (11,679) | (11,742) |
| 經營虧損 | | (4,656) | (74,818) |
| 融資開支 | 5 | (458) | (1,506) |
| 除所得稅前虧損 | | (5,114) | (76,324) |
| 所得稅開支 | 6 | (3,279) | (3,488) |
| 年內虧損 | | (8,393) | (79,812) |
| 其他全面收入 | | — | — |
| 本公司擁有人應佔虧損及總全面開支 | | <u>(8,393)</u> | <u>(79,812)</u> |
| 每股虧損： | | | |
| 基本及攤薄(港仙) | 8 | <u>(1.17)</u> | <u>(11.09)</u> |

綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

| | 附註 | 二零二一年 千港元 | 二零二零年 千港元 |
|-------------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 1,336,970 | 1,363,347 |
| 物業、廠房及設備 | | 10,988 | 11,256 |
| 遞延所得稅資產 | | 94 | 192 |
| | | <u>1,348,052</u> | <u>1,374,795</u> |
| 流動資產 | | | |
| 應收款項、預付款項、 按金及其他應收款項 | 9 | 1,686 | 2,340 |
| 稅務預付款項 | | 552 | 351 |
| 現金及銀行結餘 | | 77,850 | 78,063 |
| | | <u>80,088</u> | <u>80,754</u> |
| 總資產 | | <u><u>1,428,140</u></u> | <u><u>1,455,549</u></u> |
| 權益 | | | |
| 股本 | | 36 | 36 |
| 儲備 | | 1,330,000 | 1,338,393 |
| 本公司擁有人應佔總權益 | | <u><u>1,330,036</u></u> | <u><u>1,338,429</u></u> |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 借款 | 10 | 78,651 | 99,593 |
| 遞延所得稅負債 | | 6,295 | 5,360 |
| | | <u>84,946</u> | <u>104,953</u> |
| 流動負債 | | | |
| 其他應付款項及應計費用 | | 13,043 | 12,127 |
| 應付稅項 | | 115 | 40 |
| | | <u>13,158</u> | <u>12,167</u> |
| 總負債 | | <u><u>98,104</u></u> | <u><u>117,120</u></u> |
| 流動資產淨額 | | <u><u>66,930</u></u> | <u><u>68,587</u></u> |
| 權益及負債總額 | | <u><u>1,428,140</u></u> | <u><u>1,455,549</u></u> |

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證券上市規則(「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二零二零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：

| | |
|--|-------------------|
| 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則 第9號及香港財務報告準則 第16號的修訂 | 利率基準改革 — 第二階段 |
| 香港財務報告準則第16號的修訂 | 與2019冠狀病毒病相關的租金寬減 |

(b) 已頒佈但本集團尚未應用之新訂或經修訂準則、現有準則的修訂、詮釋及會計指引之影響

香港會計師公會已頒佈與本集團營運有關但於二零二一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、修訂、詮釋及會計指引。

| | | 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16號的修訂 | 二零二一年六月三十日後與 2019冠狀病毒病相關的租金寬減 | 二零二一年四月一日 |
| 會計指引第5號(經修訂) | 共同控制合併之合併會計法 | 二零二二年一月一日 |
| 香港會計準則第16號的修訂 | 擬定用途前的所得款項 | 二零二二年一月一日 |
| 香港會計準則第37號的修訂 | 履行合約之成本 | 二零二二年一月一日 |
| 香港財務報告準則第3號的修訂 | 參考概念框架 | 二零二二年一月一日 |
| 二零一八年至二零二零年週期之 年度改進項目 | 二零一八年至二零二零年週期之 年度改進 | 二零二二年一月一日 |
| 香港會計準則第1號的修訂 | 負債分類為即期或非即期、 呈列財務報表— 借款人對包含按要求償還條款之 定期貸款之分類 | 二零二三年一月一日 |
| 香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告 第2號的修訂本 | 會計政策披露 | 二零二三年一月一日 |
| 香港會計準則第8號的修訂 | 會計估計的定義 | 二零二三年一月一日 |
| 香港會計準則第12號的修訂 | 與單一交易產生的資產及 負債相關的遞延稅項 | 二零二三年一月一日 |
| 香港財務報告準則第17號 | 保險合約 | 二零二三年一月一日 |
| 香港詮釋第5號(二零二零年) | 呈列財務報表— 借款人對包含按要求 償還條款之定期貸款之分類 | 二零二三年一月一日 |
| 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂 | 投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 | 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、零售物業租金收入及物業管理費收入。本集團的收益分析如下：

| | 二零二一年 千港元 | 二零二零年 千港元 |
|---------------|---------------|---------------|
| 分部收益總額 | | |
| 租金收入 — 辦公室物業 | 20,974 | 25,295 |
| 租金收入 — 零售物業 | 12,933 | 11,243 |
| 物業管理費收入 | 12,685 | 13,692 |
| 減：分部間收益 | | |
| 物業管理費收入 | (8,976) | (9,510) |
| | <u>37,616</u> | <u>40,720</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（虧損）／溢利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。

截至二零二一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8,976,000港元（二零二零年：9,510,000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。分部資產乃經扣除綜合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資產及應收款項及原到期日為三個月以下或以上的銀行存款。

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) 於二零二一年十二月三十一日及截至該日止年度

截至二零二一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 | 物業管理 千港元 | 總計 千港元 |
|----------------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| 分部收益總額 | 20,974 | 12,933 | 12,685 | 46,592 |
| 減：分部間收益 | — | — | (8,976) | (8,976) |
| 收益 | 20,974 | 12,933 | 3,709 | 37,616 |
| 分部(虧損)/溢利 | (16,451) | 6,845 | 3,411 | (6,195) |
| 未分配公司收入及開支淨額 | | | | 1,081 |
| 除所得稅前虧損 | | | | (5,114) |
| 所得稅開支 | | | | (3,279) |
| 年內虧損 | | | | (8,393) |
| 其他項目 | | | | |
| 折舊 | — | — | (268) | (268) |

於二零二一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 | 物業管理 千港元 | 總計 千港元 |
|-------------|--------------|-------------|-------------|------------------|
| 分部資產 | 870,735 | 469,861 | 12,136 | 1,352,732 |
| 未分配資產 | | | | 75,408 |
| 資產總值 | | | | 1,428,140 |
| 分部負債 | (13,784) | (4,118) | (833) | (18,735) |
| 未分配負債 | | | | (79,369) |
| 負債總額 | | | | (98,104) |

(b) 於二零二零年十二月三十一日及截至該日止年度

截至二零二零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 | 物業管理 千港元 | 總計 千港元 |
|----------------|--------------|-------------|-------------|-----------------|
| 分部收益總額 | 25,295 | 11,243 | 13,692 | 50,230 |
| 減：分部間收益 | — | — | (9,510) | (9,510) |
| 收益 | 25,295 | 11,243 | 4,182 | 40,720 |
| 分部(虧損)／溢利 | (50,085) | (32,532) | 5,358 | (77,259) |
| 未分配公司收入及開支淨額 | | | | 935 |
| 除所得稅前虧損 | | | | (76,324) |
| 所得稅開支 | | | | (3,488) |
| 年內虧損 | | | | (79,812) |
| 其他項目 | | | | |
| 折舊 | — | — | (268) | (268) |

於二零二零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 | 物業管理 千港元 | 總計 千港元 |
|-------------|--------------|-------------|-------------|-------------------------|
| 分部資產 | 896,959 | 470,518 | 11,547 | 1,379,024 |
| 未分配資產 | | | | <u>76,525</u> |
| 資產總值 | | | | <u>1,455,549</u> |
| 分部負債 | (11,779) | (4,223) | (839) | (16,841) |
| 未分配負債 | | | | <u>(100,279)</u> |
| 負債總額 | | | | <u>(117,120)</u> |
| 投資物業的添置 | — | 69,278 | — | <u>69,278</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。本集團截至二零二一年及二零二零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：

| | 二零二一年 千港元 | 二零二零年 千港元 |
|------|--------------|--------------|
| 客戶 A | <u>4,809</u> | <u>4,816</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。

於二零二一年十二月三十一日，有1,347,958,000港元(二零二零年：1,374,603,000港元)的非流動資產(遞延所得稅資產除外)位於香港。

3 其他收入及收益

| | 二零二一年 千港元 | 二零二零年 千港元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 銀行利息收入 | 717 | 1,884 |
| 沒收租賃按金(附註i) | 150 | — |
| 雜項(附註ii) | — | 990 |
| | <u>867</u> | <u>2,874</u> |

附註：

- (i) 當租戶提前終止租賃協議，則已確認沒收租賃按金(已扣除應收租金)。
- (ii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度的雜項中包括972,000港元來自香港政府推行防疫抗疫基金項下的保就業計劃(「計劃」)的政府補貼，其旨在保留就業職位以及在2019冠狀病毒病(「2019冠狀病毒病」)疫情受控後協助經濟復甦。作為獲得計劃補貼的條件，本集團已承諾在二零二零年十一月三十日前將不會裁員。

該政府補貼已收取並遵守所有附帶條件。因此，政府補貼已於截至二零二零年十二月三十一日止年度綜合全面收益表中確認。

4 按性質劃分的開支

| | 二零二一年 千港元 | 二零二零年 千港元 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| 核數師薪酬 | | |
| 審計服務 | 830 | 825 |
| 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) | 531 | 334 |
| 僱員福利開支(包括董事酬金) | 8,867 | 8,874 |
| 法律及專業開支 | 821 | 983 |
| 其他開支 | 693 | 592 |
| 物業管理費開支 | 3,442 | 3,427 |
| 差餉及地稅 | 1,110 | 1,155 |
| | <u>16,762</u> | <u>16,658</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、佣金開支以及修理及維修開支及其他。

5 融資開支

| | 二零二一年 千港元 | 二零二零年 千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 借款的利息開支 | <u>458</u> | <u>1,506</u> |

6 所得稅開支

| | 二零二一年 千港元 | 二零二零年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 香港利得稅 | 2,326 | 2,765 |
| 過往年度超額撥備 | (80) | (183) |
| 遞延所得稅開支 | <u>1,033</u> | <u>906</u> |
| | <u>3,279</u> | <u>3,488</u> |

截至二零二一年及二零二零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。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。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。

截至二零二一年及二零二零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的稅項與使用香港稅率將產生的理論金額差別如下：

| | 二零二一年 千港元 | 二零二零年 千港元 |
|---------------|----------------|-----------------|
| 除所得稅前虧損 | <u>(5,114)</u> | <u>(76,324)</u> |
| 按稅率16.5%計算 | (844) | (12,593) |
| 毋須課稅收入 | (118) | (470) |
| 不可扣稅開支 | 4,491 | 17,114 |
| 附屬公司使用不同稅率之影響 | (165) | (165) |
| 未確認稅項虧損 | — | 5 |
| 確認先前未確認稅項虧損 | (5) | (220) |
| 過往年度超額撥備 | <u>(80)</u> | <u>(183)</u> |
| 所得稅開支 | <u>3,279</u> | <u>3,488</u> |

7 股息

截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，本公司並無派付或宣派股息。

8 每股虧損 — 基本及攤薄

(a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔虧損除以於相關年度內已發行普通股的加權平均數計算。

| | 二零二一年 | 二零二零年 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 本公司擁有人應佔虧損(千港元) | (8,393) | (79,812) |
| 已發行普通股加權平均數(千股) | <u>720,000</u> | <u>720,000</u> |
| 每股基本虧損(港仙) | <u>(1.17)</u> | <u>(11.09)</u> |

(b) 每股攤薄虧損

由於於二零二一年及二零二零年十二月三十一日概無發行在外的潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

9 應收款項、預付款項、按金及其他應收款項

| | 二零二一年 千港元 | 二零二零年 千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 應收款項 | — | 971 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | <u>1,686</u> | <u>1,369</u> |
| | <u>1,686</u> | <u>2,340</u> |

應收款項乃指應收租金收入及應收物業管理費。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：

| | 二零二一年 千港元 | 二零二零年 千港元 |
|--------|--------------|--------------|
| 30天內 | — | — |
| 31至60天 | — | 328 |
| 61至90天 | — | 335 |
| 超過90天 | — | 308 |
| | <u>—</u> | <u>971</u> |
| | <u>—</u> | <u>971</u> |

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，概無就應收款項計提減值撥備。截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，概無已撇銷應收款項。

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

於二零二零年十二月三十一日，Good Shot Limited (「Good Shot」) 已授予本集團的借款由到期日延長至二零二二年一月。

於二零二一年十二月三十一日，該借款的到期日已進一步延長至二零二三年一月。因此，有關借款於二零二一年十二月三十一日分類為非流動負債。

該借款按一個月之香港銀行同業拆息加年利率0.4%計息，於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，該借款由本公司提供企業擔保作抵押。

本集團應償還借款如下：

| | 二零二一年 千港元 | 二零二零年 千港元 |
|------|---------------|---------------|
| 1至2年 | <u>78,651</u> | <u>99,593</u> |

本集團借款對利率變動的敞口及於相關年底合約重新定價日期如下：

| | 二零二一年 千港元 | 二零二零年 千港元 |
|--------|---------------|---------------|
| 6個月或以下 | <u>78,651</u> | <u>99,593</u> |

本集團借款的賬面值與其公允價值相若及均以港元計值。

於二零二一年十二月三十一日後，本集團已於二零二二年一月三十一日償還74,494,000港元的借款。

主席報告

本人謹代表董事會向本公司股東（「股東」）提呈本集團截至二零二一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，主要專注於辦公室及零售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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得租金收入約33.9百萬港元（二零二零年：36.5百萬港元），其中(i)約21.0百萬港元或61.9%（二零二零年：25.3百萬港元或69.3%）租金收入來自出租辦公室物業及(ii)約12.9百萬港元或38.1%（二零二零年：11.2百萬港元或30.7%）租金收入來自出租零售物業。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得物業管理費收入約3.7百萬港元（二零二零年：4.2百萬港元）。物業管理費收入佔本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度收益總額約9.9%（二零二零年：10.3%）。

前景

自二零二零年起，2019冠狀病毒病的疫情繼續為全球帶來了經濟放緩的風險，各個行業均受到一定程度的影響。疫情仍然充滿未知變數，全球經濟復甦的前景持續緩慢。本集團亦無可避免地受到一定影響。除導致本集團收益輕微減少外，2019冠狀病毒病並無對本集團的財務狀況及營運施加重大影響。目前及預期的經濟形勢仍然嚴峻，然而本集團將不斷密切監測全球經濟形勢，並就此作出相關租金政策調整，以將對本集團的影響減至最低。本集團預期物業市場將持續波動，而本集團將謹慎地評估潛在投資機會。本集團一方面致力保持在香港的業績，同時將繼續在香港、中國內地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，例如金融投資及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，並感謝管理團隊各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，主要專注於辦公室及零售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。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得虧損約8.4百萬港元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則為約79.8百萬港元。虧損主要由於本年度投資物業的公允價值虧損約26.4百萬港元(二零二零年：101.8百萬港元)所致。然而，本集團錄得截至二零二一年十二月三十一日止年度的溢利約18.0百萬港元(二零二零年：21.9百萬港元)，當中不包括投資物業的公允價值變動。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得租金收入約33.9百萬港元(二零二零年：36.5百萬港元)，其中(i)約21.0百萬港元或61.9%(二零二零年：25.3百萬港元或69.3%)租金收入來自出租辦公室物業及(ii)約12.9百萬港元或38.1%(二零二零年：11.2百萬港元或30.7%)租金收入來自出租零售物業。錄得輕微減少乃由於近期爆發2019冠狀病毒病，導致香港經濟持續下滑所致。截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團錄得物業管理費收入約3.7百萬港元(二零二零年：4.2百萬港元)。物業管理費收入佔本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度收益總額約9.9%(二零二零年：10.3%)。

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(本公司控股股東)其下一間全資附屬公司Good Shot已同意於二零一八年四月二十五日向本集團提供(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，並按較市場利率有利之利率計息。訂約方於二零一九年八月十四日至二零二一年六月二十八日期間延長貸款融資之到期日四次。於二零二一年十二月十五日，訂約方同意進一步延長第五份延期協議項下貸款融資之到期日，經由二零二二年七月二日延長至二零二三年一月三日。

投資物業組合

於二零二一年十二月三十一日，本集團擁有38項(二零二零年：38項)投資物業組合。

於二零二一年十二月三十一日，物業總實用面積約為59,887平方呎(二零二零年：59,887平方呎)，其中分別約60.2%(二零二零年：60.2%)及25.1%(二零二零年：25.1%)來自位於香港島的辦公室及零售物業，以及分別2.6%(二零二零年：2.6%)及12.1%(二零二零年：12.1%)來自位於九龍的辦公室及零售物業。

於二零二一年十二月三十一日，本集團應佔物業總值約為1,337.0百萬港元(二零二零年：1,363.3百萬港元)，其中分別約62.6%(二零二零年：63.3%)及26.1%(二零二零年：25.7%)來自位於香港島的辦公室及零售物業，以及分別2.3%(二零二零年：2.2%)及9.0%(二零二零年：8.8%)來自位於九龍的辦公室及零售物業。

財務回顧

截至二零二一年十二月三十一日止年度，收益及銷售成本分別約為37.6百萬港元及5.1百萬港元(二零二零年：40.7百萬港元及4.9百萬港元)。收益輕微減少約3.1百萬港元乃主要由於向租戶授出租金寬減(這反映了2019冠狀病毒病爆發對香港的辦公室及零售物業的持續影響)及部分物業閒置所致。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，毛利約為32.5百萬港元(二零二零年：35.8百萬港元)。截至二零二一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8.4百萬港元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則為虧損約79.8百萬港元，主要由於截至二零二一年十二月三十一日止年度投資物業的公允價值虧損約26.4百萬港元(二零二零年：虧損約101.8百萬港元)所致。

流動資金及財務資源

於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘金額約為77.9百萬港元(二零二零年：78.1百萬港元)。於二零二一年十二月三十一日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約為6.1(二零二零年：6.6)。

於二零二一年十二月三十一日，本集團非即期未償還貸款約為78.7百萬港元(二零二零年：99.6百萬港元)及將於二零二三年一月到期。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)約為0.1%(二零二零年：1.6%)。

末期股息

董事不建議就截至二零二一年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零二零年：無)。

或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零二零年：無)。

資本承擔

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零二零年：無)。

重大投資

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無任何重大投資計劃(二零二零年：無)。

重大投資或資本資產之未來計劃

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無重大投資或資本資產之任何具體計劃。

本集團資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團並無資產抵押(二零二零年：無)。

報告期末後重大事項

除附註10披露償還本集團借款外，由二零二一年一月一日至二零二一年十二月三十一日期間完結後及直至本公告日期，並無發生重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團有18名全職僱員(二零二零年：18名全職僱員)。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

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無任何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香港聯合交易所有限公司主板上市（「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，其已運用及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（「招股章程」）「未來計劃及所得款項用途」一節及本公司日期為二零二一年十二月十五日有關更新所得款項用途預期時間表及變更所得款項用途之公告所披露之方式動用。

本公司一直在香港尋找優質物業投資，但受2019冠狀病毒病及全球經濟復甦緩慢所影響。此外，許多國際城市已採取強制隔離或封鎖措施，因此本公司無法考察中國內地及海外的優質物業。因此，於二零二一年十二月十五日，董事會議決將動用未動用所得款項淨額約74.5百萬港元（「未動用所得款項淨額」）之預期時間表自於二零二一年十二月三十一日或之前延長至於二零二三年十二月三十一日或之前，以及將未動用所得款項淨額之用途更改為償還借款，並認為更改未動用所得款項淨額之用途可減少本集團利息開支且對本集團長期業務發展更為有利，同時亦能更好利用未動用所得款項淨額。

於二零二一年十二月三十一日，所得款項用途及動用未動用所得款項淨額之預期時間表之情況如下：

| 所得款項用途 | 誠如招股章程所披露之所得款項擬定用途 百萬港元 | 直至二零二零年十二月三十一日 已動用所得款項 百萬港元 | 於二零二一年 | | 於二零二一年十二月三十一日 未動用金額 百萬港元 | 動用未動用所得款項淨額之 預期時間表 |
|------------------|----------------------------|-----------------------------------|--|--|--------------------------------|-----------------------|
| | | | 十二月十五日 未動用所得款項淨額之 修訂重新分配 百萬港元 | 直至二零二一年十二月三十一日 於重新分配後之 已動用所得款項 百萬港元 | | |
| 收購新投資物業 | 174.6 | 100.1 | (74.5) | - | - | 不適用 |
| 擴大及加強我們的增值物業管理服務 | 9.7 | 9.7 | - | - | - | 不適用 |
| 營運資金及其他一般企業用途 | 9.7 | 9.7 | - | - | - | 不適用 |
| 償還借款 | - | - | 74.5 | - | 74.5* | 於二零二三年十二月三十一日或之前 |
| | <u>194.0</u> | <u>119.5</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>74.5</u> | |

* 於二零二二年一月三十一日，本集團已動用約 74.5 百萬港元償還借款，及來自上市之全數所得款項已悉數動用。

企業管治常規

本公司已採納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，本公司於截至二零二一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

截至二零二一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

本公告所載本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的業績數字，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本公告發表保證。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席將於二零二二年四月二十八日(星期四)舉行之應屆二零二二年股東週年大會並於會上投票之股東之身份，本公司將自二零二二年四月二十二日(星期五)起至二零二二年四月二十八日(星期四)(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二零二二年四月二十一日(星期四)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二零二一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

承董事會命
晉安實業有限公司
主席
王聰德

香港，二零二二年二月二十五日

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。