

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)

### 截至二零一八年十二月三十一日止年度之 年度業績公佈

財務摘要	截至十二月三十一止年度		變動 %
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	
收益	41,185	46,243	(10.94)
毛利	35,227	38,744	(9.08)
除所得稅前溢利	54,255	185,622	(70.77)
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)	11,426	21,957	(47.96)

### 年度業績

晉安實業有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同截至二零一七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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	2	41,185	46,243
銷售成本	4	(5,958)	(7,499)
毛利		35,227	38,744
其他收入、收益／(虧損)淨額	3	4,520	11,193
投資物業公允價值變動		39,116	158,770
一般及行政開支	4	(18,157)	(19,471)
經營溢利		60,706	189,236
融資開支	5	(6,451)	(3,614)
除所得稅前溢利		54,255	185,622
所得稅開支	6	(3,713)	(4,895)
年內溢利		50,542	180,727
其他全面收入		—	—
本公司擁有人應佔溢利及總全面收入		<u>50,542</u>	<u>180,727</u>
每股盈利：			
基本及攤薄(港仙)	8	<u>7.09</u>	<u>33.47</u>

## 綜合財務狀況表

於二零一八年十二月三十一日

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業		1,735,813	1,665,740
物業、廠房及設備		11,792	12,060
		<u>1,747,605</u>	<u>1,677,800</u>
<b>流動資產</b>			
應收款項、預付款項、按金及 其他應收款項	9	5,628	3,910
稅務預付款項		889	454
現金及銀行結餘		158,318	14,071
		<u>164,835</u>	<u>18,435</u>
<b>總資產</b>		<u><u>1,912,440</u></u>	<u><u>1,696,235</u></u>
<b>權益</b>			
股本		36	—
儲備		1,604,102	1,340,242
<b>本公司擁有人應佔總權益</b>		<u><u>1,604,138</u></u>	<u><u>1,340,242</u></u>

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		<b>3,872</b>	2,757
借款	10	—	330,000
		<u>3,872</u>	<u>332,757</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		<b>12,807</b>	22,312
應付最終控股公司款項		—	336
借款	10	<b>290,267</b>	—
應付稅項		<b>1,356</b>	588
		<u>304,430</u>	<u>23,236</u>
<b>總負債</b>		<b>308,302</b>	355,993
<b>流動負債淨額</b>		<b>(139,595)</b>	(4,801)
<b>權益及負債總額</b>		<b>1,912,440</b>	1,696,235

## 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。

根據本公司日期為二零一七年十二月二十八日的上市招股章程「歷史、重組及公司架構」一節所載並已於二零一七年十二月十五日完成的集團重組(「重組」)，本公司成為本集團現時旗下附屬公司的控股公司。本公司股份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。本集團綜合財務報表乃假設本集團於呈列的兩個年度或自集團公司各自的註冊成立或成立日期起一直存在而編製，而非假設自本公司根據重組成為控股公司的日期起存在而編製。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動負債較其流動資產多出139,595,000港元(二零一七年：4,801,000港元)。經計及根據指示性貸款條款細則將取得的銀行融資及出售本公司全資附屬公司Wealth Range Limited(「Wealth Range」)其於香港擁有工業物業單位所產生的收益金額並於附註11詳列，以讓本集團能夠於債項到期應付時還款，董事認為，本集團將有能力持續經營，因此乃按持續經營基準編製綜合財務報表。

**(a) 本集團已採納之新訂及經修訂準則**

本集團已於二零一八年一月一日開始的年度報告期間首次採用以下準則及修訂。採納該等修訂並不會對本集團之綜合財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	與客戶所訂合約的收益
香港財務報告準則第1號的修訂	首次採納香港財務報告準則
香港財務報告準則第2號的修訂	以股份為基礎的付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號的修訂	保險合約
香港會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業的投資
香港會計準則第40號的修訂	投資物業的轉讓
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第22號	外幣交易及預付代價

**(b) 於二零一八年十二月三十一日或之後開始的年度期間生效的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截至二零一八年十二月三十一日止年度尚未生效且並無被本集團提早採納的若干新準則、詮釋及修訂。

		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16號	租賃	二零一九年一月一日
香港會計準則第19號的修訂	計劃修訂、削減或結算	二零一九年一月一日
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	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第9號 的修訂	提早還款特性及負補償	二零一九年一月一日
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	二零一九年一月一日
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	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二一年一月一日
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、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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<b>分部收益總額</b>		
租金收入 — 辦公室物業	24,097	24,926
租金收入 — 零售物業	11,335	10,224
租金收入 — 工業物業	623	6,182
物業管理費收入	14,545	9,837
減：分部間收益		
物業管理費收入	(9,415)	(4,926)
	<u>41,185</u>	<u>46,243</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溢利評估經營分部的表現。計量分部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的溢利。

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。

截至二零一八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9,415,000港元（二零一七年：4,926,000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、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。

未分配負債指應付最終控股公司款項、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)
<b>收益</b>	24,097	11,335	623	5,130	<u>41,185</u>
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					<u>(8,932)</u>
<b>除所得稅前溢利</b>					54,255
所得稅開支					<u>(3,713)</u>
<b>年內溢利</b>					<u>50,542</u>
其他項目					
折舊	—	—	—	(268)	<u>(268)</u>



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					160,085
<b>資產總值</b>					<b>1,912,440</b>
分部負債	(11,661)	(3,582)	(181)	(20)	(15,444)
未分配負債					(292,858)
<b>負債總額</b>					<b>(308,302)</b>
投資物業的添置	30,957	—	—	—	30,957

**(b) 於二零一七年十二月三十一日及截至該日止年度**

截至二零一七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	24,926	10,224	6,182	9,837	51,169
減：分部間收益	—	—	—	(4,926)	(4,926)
<b>收益</b>	24,926	10,224	6,182	4,911	<b>46,243</b>
分部溢利	143,761	35,597	18,120	3,069	200,547
未分配公司收入及 開支淨額					(14,925)
<b>除所得稅前溢利</b>					<b>185,622</b>
所得稅開支					(4,895)
<b>年內溢利</b>					<b>180,727</b>
其他項目					
折舊	—	—	—	(268)	(268)

於二零一七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	1,028,951	514,542	129,724	12,634	1,685,851
未分配資產					10,384
<b>資產總值</b>					<b>1,696,235</b>
分部負債	(10,257)	(3,392)	(757)	(6,674)	(21,080)
未分配負債					(334,913)
<b>負債總額</b>					<b>(355,993)</b>
投資物業的添置	—	—	—	—	—

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。本集團截至二零一八年及二零一七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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
客戶 A	5,429	5,181
客戶 B	—	4,800

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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，客戶 B 並無向本集團貢獻10%或以上的收益。

於二零一八年十二月三十一日，有1,747,605,000港元(二零一七年：1,677,800,000港元)的非流動資產位於香港。

### 3 其他收入、收益／(虧損)淨額

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
出售附屬公司的收益 (附註(a)及(b))	—	11,095
銀行利息收入	4,488	—
雜項	32	98
	<u>4,520</u>	<u>11,193</u>

#### 附註(a)

於二零一六年十一月七日，本集團與第三方訂立協議，出售其於本集團全資附屬公司 Fession Group Limited 及其附屬公司(「Fession Group」)的全部權益。Fession Group 擁有香港的一個辦公室物業單位。該交易已於二零一七一月二十五日完成。本集團確認截至二零一七年十二月三十一日止年度的出售所得收益8,225,000港元。

下表概述出售 Fession Group 收到的代價、於出售日期所出售淨資產的公允價值以及出售產生的收益。

	千港元
<b>已收代價：</b>	
— 最終控股公司代表本集團收取者	509,503
<b>已收代價總額</b>	509,503
已出售淨資產的公允價值	(501,278)
<b>出售產生的收益</b>	<u>8,225</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 — 統一中心	504,000
其他應收款項／(應付款項)淨額	(2,825)
現金及銀行結餘	103
<b>已出售資產淨值</b>	<u>501,278</u>

有關出售附屬公司的現金及現金等價物的現金流出淨額分析：

	千港元
已出售現金及現金等價物	(103)
<b>出售附屬公司產生的現金流出淨額</b>	<u>(103)</u>

附註(b)

於二零一七年五月二日，本集團與第三方訂立協議，出售其於本集團的全資附屬公司 Pop Act Limited 及其附屬公司及 Fresh One Inc. (「Pop Act」) 的全部權益。Pop Act 擁有香港的工業物業單位。該交易已於二零一七年五月十六日完成。本集團確認截至二零一七年十二月三十一日止年度的出售產生的收益 2,870,000 港元。

下表概述出售 Pop Act 收到的代價、於出售日期所出售淨資產的公允價值以及出售產生的收益。

	千港元
<b>已收代價：</b>	
— 最終控股公司代表本集團收取者	135,326
<b>已收代價總額</b>	135,326
已出售淨資產的公允價值	(132,456)
<b>出售產生的收益</b>	<u>2,870</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 — 港貿中心	132,130
其他應收款項／(應付款項) 淨額	(592)
現金及銀行結餘	918
<b>已出售資產淨值</b>	<u>132,456</u>

有關出售附屬公司的現金及現金等價物的現金流出淨額分析：

	千港元
已出售現金及現金等價物	(918)
<b>出售附屬公司產生的現金流出淨額</b>	<u>(918)</u>

#### 4 按性質劃分的開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
產生租金收入的投資物業所產生的 直接經營開支(附註)	998	2,327
物業管理費開支	3,569	3,579
差餉及地稅	1,391	1,593
物業、廠房及設備折舊	268	268
僱員福利開支(包括董事酬金)	7,746	6,136
上市開支	6,251	10,278
核數師薪酬(不包括上市相關服務)		
審計服務	1,320	925
非審計服務	200	—
法律及專業開支	1,407	67
捐款	—	1,000
其他開支	965	797
	<u>24,115</u>	<u>26,970</u>
銷售成本與一般及行政開支總額	<u>24,115</u>	<u>26,970</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。

#### 5 融資開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
借款的利息開支	<u>6,451</u>	<u>3,614</u>

#### 6 所得稅開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港利得稅	2,736	3,363
過往年度超額撥備	(138)	(91)
遞延所得稅開支	1,115	1,623
	<u>3,713</u>	<u>4,895</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。

截至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。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，香港利得稅乃按16.5%的稅率就估計應課稅溢利撥備。

截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，概無計算海外利得稅，原因為於英屬處女群島或開曼群島註冊成立的集團公司獲豁免繳納稅項。

有關本集團除所得稅前溢利的稅項與使用香港稅率將產生的理論金額差別如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除所得稅前溢利	<u>54,255</u>	<u>185,622</u>
按稅率16.5%計算	<b>8,952</b>	30,628
毋須課稅收入	<b>(7,195)</b>	(28,206)
不可扣稅開支	<b>2,227</b>	3,195
附屬公司使用不同稅率之影響	<b>(165)</b>	—
未確認稅項虧損	<b>423</b>	289
動用先前並未確認之稅項虧損	<b>(391)</b>	(700)
未確認暫時差額	—	(10)
過往年度超額撥備	<b>(138)</b>	(91)
稅項扣減	<u>—</u>	<u>(210)</u>
所得稅開支	<u><b>3,713</b></u>	<u><b>4,895</b></u>

## 7 股息

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司並無派付或宣派股息(二零一七年：無)。

## 8 每股盈利 — 基本及攤薄

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔溢利除以於相關年度內已發行普通股的加權平均數計算。就此使用的普通股加權平均數已就於二零一七年十二月十五日完成的重組及於二零一八年一月十六日進行的資本化發行而發行股份的影響作出追溯調整。

	二零一八年	二零一七年
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	50,542	180,727
已發行普通股加權平均數(千股)	712,603	540,000
每股基本盈利(港仙)	7.09	33.47

### (b) 每股攤薄盈利

由於於二零一八年及二零一七年十二月三十一日概無發行在外的潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 9 應收款項、預付款項、按金及其他應收款項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
應收款項	648	—
預付款項、按金及其他應收款項	4,980	3,910
	5,628	3,910

應收款項乃指應收物業管理費。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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
30天內	648	—

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、預付款項、按金及其他應收款項的賬面值與其公允值相若並以港元計值。

## 10 借款

於二零一八年十二月三十一日，借款指來自 Good Shot Limited (為本公司控股股東晉安(集團)有限公司之全資附屬公司)的借款中的即期部分，該借款將於二零一九年十月到期及按一個月之香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加年利率0.4%計息。於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。

於二零一七年十二月三十一日，借款指來自一家金融機構的長期貸款，該貸款將於二零一九年十二月到期及按一個月之香港銀行同業拆息加年利率0.5%計息。於二零一七年十二月三十一日，該貸款由王聰德先生提供無限個人擔保作抵押。無限個人擔保已於本公司上市後解除及由本公司擔保替代。於二零一八年五月七日，該貸款已透過上述新借款提前清償及再融資。

本集團應償還借款如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
1年內	290,267	—
1至2年	—	330,000
總計	<u>290,267</u>	<u>330,000</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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
6個月或以下	<u>290,267</u>	<u>330,000</u>

由於折舊的影響微不足道，故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。本集團於二零一八年十二月三十一日未提取借款融資為709,733,000港元(二零一七年：無)。

## 11 期後事項

於二零一九年二月二十五日，本公司與獨立第三方(「買方」)訂立協議(「協議」)，以代價135,000,000港元出售其於Wealth Range的全部權益及其於協議日期的應付本公司之款項。Wealth Range擁有香港的工業物業單位。買方於協議日期已付按金27,000,000港元。交易預期於二零一九年六月二十八日或之前完成。本公司已於二零一九年二月二十五日公佈交易詳情。



## 主席報告

本人謹代表晉安實業有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)，向本公司股東(「股東」)提呈本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的全年業績及綜合財務報表。

本公司股份(「股份」)於二零一八年一月十六日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板成功上市(「上市」)。經扣除本集團承擔的包銷費用與佣金及其他相關上市開支後，本公司籌集的所得款項淨額約為194.0百萬港元。董事相信，上市將有助推行我們的業務策略，以實現持續增長及進一步拓展業務，從而增加本集團的收益並實現收益多元化。

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甲級寫字樓、市區優越地點的零售商舖及已發展市區的工業廠房單位。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團分別錄得租金收入約36.1百萬港元及物業管理費收入約5.1百萬港元。毛利約為35.2百萬港元。本公司擁有人應佔年內溢利為約50.5百萬港元。

## 前景

自二零一八年以來，中美一直進行貿易戰，並已威脅到全球經濟的穩定。全球經濟的不明朗或會增加經濟增長放緩的風險。香港一直是本集團的主要物業投資市場，而潛在的經濟放緩將給本集團帶來不可避免的影響。本集團預期物業投資市場未來兩至三年將出現若干不穩定情況，並將採取更為保守的方針評估投資物業。本集團致力於平穩地改善其於香港的業績，亦開始積極在香港、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市場而產生之風險，以及進一步開拓海外市場的收益來源。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，以盡量減少全球經濟不穩定帶來的影響。

## 致謝

本人謹此代表董事會，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甲級寫字樓、市區優越地點的零售商舖及已發展市區的工業廠房單位。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得租金收入約36.1百萬港元(二零一七年：41.3百萬港元)，其中約24.1百萬港元或66.8%(二零一七年：24.9百萬港元或60.3%)來自出租辦公室物業，約11.4百萬港元或31.5%(二零一七年：10.2百萬港元或24.7%)來自出租零售物業及約0.6百萬港元或1.7%(二零一七年：6.2百萬港元或15.0%)來自出租工業物業。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團錄得物業管理費收入約5.1百萬港元(二零一七年：4.9百萬港元)。物業管理費收入佔本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度收益總額約12.4%(二零一七年：10.6%)。

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融資服務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 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十八個月，並按較市場利率有利之利率計息。

### 投資物業組合

於二零一八年十二月三十一日，本集團擁有由37項(二零一七年：36項)物業組成的投資物業組合。

於二零一八年十二月三十一日，物業總實用面積約為93,711平方呎(二零一七年：92,136平方呎)，其中分別約38.5%(二零一七年：39.1%)、14.8%(二零一七年：15.1%)及37.3%(二零一七年：38.0%)來自位於香港島的辦公室、零售及工業物業，以及分別1.7%(二零一七年：無)及7.7%(二零一七年：7.8%)來自位於九龍的辦公室及零售物業。

於二零一八年十二月三十一日，本集團應佔物業總值約為1,735.8百萬港元(二零一七年：1,665.7百萬港元)，其中分別約60.7%(二零一七年：61.5%)、22.0%(二零一七年：22.8%)及7.6%(二零一七年：7.7%)來自位於香港島的辦公室、零售及工業物業，以及分別1.9%(二零一七年：無)及7.8%(二零一七年：8.0%)來自位於九龍的辦公室及零售物業。

## 財務回顧

截至二零一八年十二月三十一日止年度，收益及銷售成本分別約為41.2百萬港元及6.0百萬港元(二零一七年：46.2百萬港元及7.5百萬港元)。收益減少約5.0百萬港元乃主要由於為一項位於香港島的物業自二零一八年二月起閒置而導致錄得工業物業的租金收入減少約5.6百萬港元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，毛利約為35.2百萬港元(二零一七年：38.7百萬港元)。本公司擁有人應佔年內溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度的約180.7百萬港元減少約130.2百萬港元至截至二零一八年十二月三十一日止年度的約50.5百萬港元，主要由於(i)投資物業公允價值變動由截至二零一七年十二月三十一日止年度約158.8百萬港元減少至截至二零一八年十二月三十一日止年度約39.1百萬港元；及(ii)截至二零一八年十二月三十一日止年度並無再次發生截至二零一七年十二月三十一日止年度出售附屬公司的一次性收益約11.1百萬港元。

## 流動資金及財務資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘金額約為158.3百萬港元(二零一七年：14.1百萬港元)。於二零一八年十二月三十一日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約0.5(二零一七年：0.8)。

於二零一八年十二月三十一日，由於年內提早償還貸款，故本集團並無任何未償還的長期貸款(二零一七年：330.0百萬港元)，而未償還短期貸款約290.3百萬港元(二零一七年：無)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)約8.2%(二零一七年：23.6%)。

## 末期股息

董事不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一七年：無)。

## 或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債(二零一七年：無)。

## 資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔(二零一七年：無)。

## 重大投資

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何重大投資計劃(二零一七年：無)。

## 報告期後事項

除於附註11披露，於報告期後並無重大事項發生。

## 僱員及薪酬政策

於二零一八年十二月三十一日，本集團有18名僱員(二零一七年：16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

截至二零一八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

本公司股份已於上市日期在聯交所主板上市。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傭金及開支後，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。自上市日期以來至公告日期止，(i)約31.0百萬港元已用於收購新投資物業至本集團現有投資物業組合；(ii)約9.7百萬港元已用於擴充及加強本集團增值物業管理服務；及(iii)約9.7百萬港元已用作營運資金及其他一般企業用途。未動用所得款項淨額約為143.6百萬港元。

## 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。

自上市日期起直至二零一八年十二月三十一日止期間，本公司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

自上市日期起直至二零一八年十二月三十一日止期間，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

有關本集團截至二零一八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任何保證。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席本公司將於二零一九年五月八日(星期三)舉行之股東週年大會並於會上投票之本公司股東之身份，本公司將自二零一九年五月二日(星期四)起至二零一九年五月八日(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二零一九年四月三十日(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22樓以進行登記。

## 審核委員會審核年度業績

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集團截至二零一八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，二零一九年三月五日

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。