

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，概不對因本公告全部或任何部份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。



EVERBRIGHT GRAND CHINA ASSETS LIMITED

光大永年有限公司

(於英屬維爾京群島註冊成立並以存續方式
在開曼群島註冊的有限公司)

(股份代號：3699)

年度業績公告 截至2019年12月31日止年度

摘要

- 截至2019年12月31日止年度，經審核收入增加至約人民幣71.3百萬元，較去年約人民幣61.7百萬元增加約15.6%。
- 截至2019年12月31日止年度，本公司權益股東應佔溢利約為人民幣37.3百萬元，較去年約人民幣36.6百萬元增加約1.9%。
- 截至2019年12月31日止年度，每股基本盈利約為人民幣0.08元。
- 董事會建議就截至2019年12月31日止年度派付末期股息每股普通股人民幣2.03分(相當於2.22港仙)(2018年：零)。

光大永年有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務業績，連同截至2018年12月31日止年度的比較數字。

綜合損益表
截至2019年12月31日止年度
 (以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
收入	4	71,274	61,742
服務及銷售成本		<u>(29,830)</u>	<u>(15,453)</u>
毛利		41,444	46,289
投資物業的估值收益		26,392	33,787
其他收入淨額	5	7,951	2,679
分銷成本		(404)	(904)
行政開支		(19,931)	(26,665)
其他經營收益／(開支)		<u>22</u>	<u>(303)</u>
經營利潤		55,474	54,883
融資成本	6(a)	<u>(1,425)</u>	<u>(1,614)</u>
稅前利潤	6	54,049	53,269
所得稅	7(a)	<u>(16,768)</u>	<u>(16,715)</u>
年內利潤		<u><u>37,281</u></u>	<u><u>36,554</u></u>
以下各項應佔：			
本公司權益股東		<u><u>37,281</u></u>	<u><u>36,554</u></u>
每股盈利	8		
基本及攤薄		<u><u>人民幣0.08元</u></u>	<u><u>人民幣0.08元</u></u>

附註：本集團已自2019年1月1日起採用經修訂追溯方法首次應用《香港財務報告準則》第16號。根據此方法，比較資料不予重列。請參閱附註2。

綜合損益表及其他全面收益表
截至2019年12月31日止年度
(以人民幣列示)

	2019年 附註	2018年 (附註)
	人民幣千元	人民幣千元
年內利潤	37,281	36,554
年內其他全面收益(稅後及經重新分類調整)		
其後可能被重新分類至損益的項目：		
換算下列項目的匯兌差額：		
中華人民共和國(「中國」)境外公司 財務報表	<u>3,610</u>	<u>7,106</u>
年內全面收益總額	<u>40,891</u>	<u>43,660</u>
以下各項應佔：		
本公司權益股東	<u>40,891</u>	<u>43,660</u>

附註：本集團已自2019年1月1日起採用經修訂追溯方法首次應用《香港財務報告準則》第16號。根據此方法，比較資料不予重列。請參閱附註2。

綜合財務狀況表
於2019年12月31日
(以人民幣列示)

		2019年 12月31日	2018年 12月31日 (附註)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
投資物業		922,400	900,900
物業、廠房及設備		6,899	3,298
遞延稅項資產		1,445	1,457
		<u>930,744</u>	<u>905,655</u>
流動資產			
持作出售物業		3,719	13,983
貿易及其他應收款項	9	9,680	8,549
現金及現金等價物		201,258	181,311
		<u>214,657</u>	<u>203,843</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	18,603	25,706
合約負債		934	4,705
銀行貸款	11	6,500	6,000
租賃負債		1,394	—
即期稅項		2,952	767
		<u>30,383</u>	<u>37,178</u>
流動資產淨額		<u>184,274</u>	<u>166,665</u>
資產總值減流動負債		<u>1,115,018</u>	<u>1,072,320</u>
非流動負債			
銀行貸款	11	14,000	20,500
租賃負債		1,699	—
遞延稅項負債		179,373	172,765
		<u>195,072</u>	<u>193,265</u>
資產淨額		<u>919,946</u>	<u>879,055</u>
股本及儲備			
股本		345,042	345,042
儲備		574,904	534,013
權益總額		<u>919,946</u>	<u>879,055</u>

附註：本集團已自2019年1月1日起採用經修訂追溯方法首次應用《香港財務報告準則》第16號。根據此方法，比較資料不予重列。請參閱附註2。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

1 財務報表編製基準

截至2019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「本集團」)。

除投資物業(見附註3(a))採用公允價值列賬外，編製財務報表所用計量基準均按歷史成本基準。除另有指明外，綜合財務報表以人民幣呈列，所有數值均約整至最接近的千位數。

編製符合《香港財務報告準則》的財務報表需要管理層作出判斷、估計和假設，而該等判斷、估計和假設會影響政策的應用以及資產、負債、收入及支出的匯報數額。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及多項在相關情況下被認為屬合理的其他因素作出，其結果構成對無法從其他途徑即時取得的資產及負債賬面值作出判斷的基礎。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計和相關假設會被持續審閱。倘會計估計之修訂僅影響作出有關修訂的期間，則會在該期間內確認；倘修訂對當期和未來的期間均有影響，則會在作出有關修訂的期間和未來期間確認。

管理層就採用對財務報表有重大影響之《香港財務報告準則》所作出之判斷及估計不明朗因素之主要來源於附註3討論。

2 會計政策變動

香港會計師公會已經發出一項新制訂的《香港財務報告準則》(《香港財務報告準則》第16號租賃)以及若干《香港財務報告準則》的修訂，其於本集團本會計期間首次生效。

除《香港財務報告準則》第16號租賃外，該等發展對本集團當前或過往期間業績及財務狀況之編製或呈列方式並無重大影響。本集團並無採用任何於本會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋。

《香港財務報告準則》第16號租賃

《香港財務報告準則》第16號取代《香港會計準則》第17號租賃及相關詮釋、香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號確定一項安排是否包含租賃、香港(常設詮釋委員會)詮釋第15號經營租賃—激勵及香港(常設詮釋委員會)詮釋第27號評估涉及租賃法律形式的交易的實質。其就承租人引入單一會計模型，要求承租人就所有租賃確認使用權資產及租賃負債，惟租賃期為12個月或以下的租賃(「短期租賃」)以及低價值資產租賃除外。轉承自《香港會計準則》第17號的出租人會計要求大致上維持不變。

本集團自2019年1月1日起首次應用《香港財務報告準則》第16號。本集團選擇採用經修訂追溯方法。首次應用對期初結餘概無影響。比較資料並無重列，並繼續按照《香港會計準則》第17號列報。

有關過往會計政策的變動性質及影響以及所應用過渡選擇的進一步詳情載列如下：

a. 租賃的新定義

租賃定義的變動主要涉及控制的概念。《香港財務報告準則》第16號根據客戶是否在一段時間內控制使用已識別資產而定義租賃，可透過界定使用量釐定。在客戶既有權主導已識別資產的使用，亦有權從使用獲得幾乎所有經濟利益的情況下，則已轉讓控制權。

本集團僅將《香港財務報告準則》第16號租賃的新定義應用於在2019年1月1日或之後訂立或更改的合約。就於2019年1月1日前訂立的合約而言，本集團已採用過渡可行權宜方法，繼續沿用之前對現有安排是否為租賃或包含租賃所做的評估。因此，先前根據《香港會計準則》第17號評估為租賃的合約繼續根據《香港財務報告準則》第16號作為租賃入賬，而先前評估為非租賃服務安排的合約繼續作為未生效的合約入賬。

b. 承租人會計處理及過渡影響

《香港財務報告準則》第16號剔除先前《香港會計準則》第17號規定承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃之規定。反之，當本集團為承租人，其須將所有租賃資本化，包括先前根據《香港會計準則》第17號分類為經營租賃之租賃，惟該等獲豁免的短期租賃及低價值資產租賃除外。對本集團而言，這些新增的資本化租賃主要跟物業、廠房及設備有關。

於過渡至《香港財務報告準則》第16號當日（即2019年1月1日），本集團釐定剩餘租賃期長短，並就先前分類為經營租賃的租賃按剩餘租賃付款額使用於2019年1月1日的相關增量借款利率折現的現值計量租賃負債。用於釐定剩餘租賃付款額現值的增量借款利率的加權平均數為5%。

為順利過渡至《香港財務報告準則》第16號，本集團於首次應用《香港財務報告準則》第16號當日已採用下列確認豁免及可行權宜方法：

- (i) 本集團選擇不採用《香港財務報告準則》第16號有關確認餘下租賃期於首次應用《香港財務報告準則》第16號當日起計12個月內屆滿（即租賃期於2019年12月31日或之前屆滿）的租賃的租賃負債及使用權資產的規定；

- (ii) 於首次應用《香港財務報告準則》第16號當日計量租賃負債時，本集團已就具有合理類似特徵的租賃組合(例如於相似經濟環境下的類似相關資產類別且租期相若租賃)應用單一貼現率；及
- (iii) 於首次應用《香港財務報告準則》第16號當日計量使用權資產時，本集團倚賴先前於2018年12月31日對虧損性合同之撥備作出之評估，以取代進行減值審閱。

由於於2018年12月31日的租賃承擔為餘下租賃期於2019年12月31日或之前屆滿的短期租賃，首次應用《香港財務報告準則》第16號對期初結餘概無影響。

c. 對本集團財務業績、分部業績及現金流量之影響

於2019年1月1日初步確認使用權資產及租賃負債後，本集團作為承租人須確認租賃負債未付結存所產生之利息費用及使用權資產折舊，而非根據先前政策於租賃期內以直線法確認經營租賃項下所產生之租金費用。與倘於本年度應用《香港會計準則》第17號所得業績相比，此舉對本集團綜合損益表中錄得的經營盈利產生正面影響。

於現金流量表中，本集團作為承租人須將資本化租賃所支付的租金分為資本部分及利息部分。該等部分乃分類為融資現金流出，類似於先前根據《香港會計準則》第17號分類為融資租賃的租賃之處理方式，而非如同《香港會計準則》第17號項下經營租賃的情況分類為經營現金流出。儘管現金流量總額未受影響，惟採納《香港財務報告準則》第16號導致現金流量表中現金流量之呈列方式出現重大變動。

下表顯示採納《香港財務報告準則》第16號對本集團截至2019年12月31日止年度之財務業績、分部業績及現金流量之估計影響，方法為調整該等綜合財務報表中根據《香港財務報告準則》第16號所呈報之金額以計算根據《香港會計準則》第17號應確認之估計假設金額（倘該被取代準則而非《香港財務報告準則》第16號於2019年繼續適用），以及將2019年之該等假設金額與2018年根據《香港會計準則》第17號編製之實際相應金額進行比較。

	2019年			2018年	
	根據《香港財務報告準則》第16號呈報之金額	加回：《香港財務報告準則》第16號下的折舊及利息開支	扣除：有關經營租賃之估計金額（猶如根據《香港會計準則》第17號） (附註1)	2019年之假設金額（猶如根據《香港會計準則》第17號）	與2018年根據《香港會計準則》第17號呈報之金額比較
	(A)	(B)	(C)	(D=A+B+C)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
受採納《香港財務報告準則》第16號影響之截至2019年12月31日止年度之財務業績：					
經營利潤	55,474	1,150	(1,242)	55,382	54,883
融資成本	(1,425)	122	—	(1,303)	(1,614)
稅前利潤	54,049	1,272	(1,242)	54,079	53,269
年內利潤	37,281	1,272	(1,242)	37,311	36,554

	2019年			2018年
	根據 《香港財務 報告準則》 第16號呈報 之金額 (A) 人民幣千元	有關經營租賃 之估計金額 (猶如根據 《香港會計準則》 第17號) (附註1及2) (B) 人民幣千元	2019年之 假設金額 (猶如根據 《香港會計準則》 第17號) (C=A+B) 人民幣千元	與2018年 根據《香 港會計準則》 第17號呈報 之金額比較 人民幣千元
受採納《香港財務報告準則》第16號影響之截至2019年12月31日止年度之綜合現金流量表項目：				
經營所得現金	35,207	(1,242)	33,965	24,275
經營活動所得現金淨額	27,244	(1,242)	26,002	17,189
已付租賃租金資本部分	(1,120)	1,120	—	—
已付租賃租金利息部分	(122)	122	—	—
融資活動所用現金淨額	(11,409)	1,242	(10,167)	113,376

附註1：「與經營租賃有關的估計金額」指與在《香港會計準則》第17號於2019年仍然適用之情況下會分類為經營租賃之租賃有關的2019年現金流量之金額估計。該估計假設，在《香港會計準則》第17號於2019年仍然適用之情況下，租金與現金流量之間並無差異，而所有於2019年訂立的新租賃會根據《香港會計準則》第17號被分類為經營租賃。任何潛在淨稅項影響均忽略不計。

附註2：於此影響表格中，該等現金流出由融資重新分類至經營，以計算經營活動所得現金淨額及融資活動所用現金淨額的假設金額，猶如《香港會計準則》第17號仍然適用。

d. 租賃投資物業

根據《香港財務報告準則》第16號，若租賃物業以賺取租金收入及／或作資本增值（「租賃投資物業」）而持有，本集團須對所有租賃物業作為投資物業進行會計處理。因本集團已在較早前選擇採用《香港會計準則》第40號投資物業對截至2018年12月31日作為投資目的而持有的所有租賃物業進行會計處理，故採用《香港財務報告準則》第16號對本集團的財務報表並無重大影響。因此，該等租賃投資物業繼續以公允價值列報。

e. 出租人會計處理方法

適用於本集團作為出租人的會計政策與《香港會計準則》第17號項下會計政策相比大致上維持不變。

根據《香港財務報告準則》第16號，當本集團為分租安排的中介出租人時，本集團須參照主租賃產生的使用權資產把分租分類為融資租賃或經營租賃，而非參照相關資產。採納《香港財務報告準則》第16號對本集團在此方面的財務報表並無重大影響。

3 會計判斷及估計

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計。其還需要管理層就本集團會計政策(該等政策乃根據過往經驗及其他因素(包括被認為對當前情況屬合理的未來事件之預測)持續進行評估)的應用作出判斷。

下列關鍵會計政策涉及到綜合財務報表之編製所用到的最重要判斷和估計。估計不確定性的其他主要來源如下：

(a) 投資物業估值

除非投資物業於報告期末仍在建設或開發，且其公允價值在當時無法可靠確定，否則投資物業乃按公允價值載入綜合財務狀況表。投資物業的公允價值由獨立合資格估值師在考慮到淨收入後每年評估，從而顧及到物業之復歸潛力與再開發潛力。

物業估值中採納的假設乃根據報告期末的現行市場狀況，並參考適當的資本化率。

(b) 所得稅

本集團須在多個司法權區繳納所得稅。由於所得稅的計算取決於最終稅項釐定且具有不確定性，因此確定所得稅之撥備時要行使重大判斷。倘該等事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不一致，則相關差異將影響作出釐定期間的所得稅。

(c) 遞延稅項資產的確認

與稅項虧損結轉及可扣減暫時性差異有關的遞延稅項資產乃根據預期變現或結算相關資產和負債之賬面值的方式，使用於報告期末施行或實際施行的稅率確認及計量。釐定遞延稅項資產的賬面值時對預期應課稅溢利作出估計，當中涉及有關本集團經營環境的多項假設，並須董事行使重大判斷。該等假設及判斷的任何變動將可能影響將予確認之遞延稅項資產的賬面值，繼而影響日後年度的純利。

4 收入

本集團的主要活動為物業租賃、提供物業管理服務及持作出售物業銷售。

(i) 收入的分列

各主要類別收入分列如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
《香港財務報告準則》第15號範圍內來自客戶合約 的收入		
提供物業管理服務	15,474	18,272
銷售持作出售物業	<u>16,165</u>	<u>—</u>
	<u>31,639</u>	<u>18,272</u>
來自其他來源的收入		
來自投資物業的租金總額	<u>39,635</u>	<u>43,470</u>
	<u>71,274</u>	<u>61,742</u>

本集團的客戶群多樣化，截至2019年12月31日止年度，有一名客戶的交易規模佔本集團收入的10%以上(2018年：兩名客戶)。2019年，自該等客戶所得收入約為人民幣10,119千元(2018年：人民幣15,050千元)。

(ii) 來自於報告日存在的客戶合約預期於日後將予確認收入

於2019年12月31日，本集團現有合約項下的剩餘履約責任為人民幣17,137千元。該金額代表來自提供物業管理服務的合約日後將予確認收入。就提供物業管理服務而言，本集團將於服務完成時確認預期收入，預期於未來1至5年發生。

(iii) 本集團未來最低租賃應收款項總額

租賃處所之不可撤銷經營租賃下到期的未來最低租賃應收款項總額如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年內	22,890	27,230
1年後但5年內	60,191	39,858
5年後	36,186	4,966
	<u>119,267</u>	<u>72,054</u>

5 其他收入淨額

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	2,585	1,147
外匯收益淨額	186	1,379
開支賠償(附註)	4,810	—
其他	370	153
	<u>7,951</u>	<u>2,679</u>

附註：開支賠償與過往年度出售物業的糾紛有關。本集團與交易對方於2019年10月8日在法院監督下訂立和解協議，據此，交易對方將支付合共人民幣4,810千元，作為本集團產生的相關開支賠償。法院已於2019年11月28日收到該款項，其後，本集團於2020年1月3日收到該款項。

6 稅前利潤

稅前利潤已扣除以下項目：

	2019年 人民幣千元	2018年 (附註) 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行貸款的利息開支	1,303	1,614
租賃負債利息	122	—
	<u>1,425</u>	<u>1,614</u>

附註：本集團已採用經修訂追溯方法首次應用《香港財務報告準則》第16號。根據此方法，比較資料不予重列。請參閱附註2。

2019年
人民幣千元

2018年
人民幣千元

(b) 員工成本

薪金、工資及其他福利	16,324	17,371
向界定供款退休計劃供款	1,325	1,295
	17,649	18,666

本集團於中國的附屬公司的員工須參與由地方市政府管理和運作的界定供款計劃。本集團中國附屬公司需要向計劃供款(供款金額按地方市政府同意的員工薪金之特定百分比計算)，從而為員工退休福利提供資金。

本集團亦為所有香港合資格僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團與僱員的強積金計劃供款基於相關僱員有關收入的5%(上限為每月相關收入30,000港元)，符合強制性公積金計劃條例及相關規例的規定。

除了上述年度供款以外，本集團並無就該等計劃支付退休福利的其他重大責任。

2019年
人民幣千元

2018年
人民幣千元

(c) 其他項目

已售出持作出售物業的成本折舊	15,489	—
—擁有的物業、廠房及設備	374	335
—使用權資產*	1,171	—
減值虧損		
—貿易及其他應收款項	(47)	96
核數師薪酬		
—核數服務	1,303	1,060
—審閱及其他服務	352	352
上市開支	—	7,822

* 本集團自2019年1月1日起首次應用《香港財務報告準則》第16號。本集團選擇採用經修訂追溯方法。首次應用對期初結餘概無影響。比較資料並無重列，並繼續按照《香港會計準則第17號》列報，請參閱附註2。於2019年初步確認使用權資產後，本集團作為承租人須確認使用權資產折舊，而非根據先前政策於租賃期內以直線法確認經營租賃項下所產生之租金費用。

7 綜合損益表中的所得稅

(a) 綜合損益表中稅項指：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)(附註7(b))	6,078	4,769
中國土地增值稅(「土地增值稅」)(附註7(b))	1,478	—
預扣稅(附註7(b))	2,592	1,160
	<u>10,148</u>	<u>5,929</u>
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	<u>6,620</u>	<u>10,786</u>
	<u>16,768</u>	<u>16,715</u>

(b) 稅項開支及按適用稅率計算的會計利潤的對賬：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
稅前利潤	54,049	53,269
稅前利潤名義稅項，按相關稅項司法權區適用的利潤 稅率計算	15,295	15,915
不可扣稅開支的稅務影響	5	6
動用過往未確認可扣減暫時性差異的稅務影響	(1,246)	(627)
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	—	986
動用過往未確認稅項虧損	(986)	—
已分配收益預扣稅	2,121	—
中國附屬公司與本公司之間的利息費用預扣稅	471	435
土地增值稅	1,478	—
土地增值稅的稅務影響	(370)	—
實際稅項開支	<u>16,768</u>	<u>16,715</u>

根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，本集團無需繳納開曼群島及英屬維爾京群島任何所得稅。

對於在香港註冊成立的本集團實體於截至2019年12月31日止年度內須繳納香港利得稅之收入，其適用所得稅稅率為16.5% (2018年：16.5%)。由於本集團於截至2019年12月31日止年度並無賺取須繳納香港利得稅的任何收入，因此並無作出香港利得稅撥備(2018年：無)。

根據相關稅務機構的稅項通知，光永有限公司(「光永」)於昆明成立中國分公司被釐定為對分支機構的業務經營、僱員、賬務及分支機構在中國境內的資產等實施實質性全面管理和控制的機構，因此光永中國分公司須按應課稅收入25%的稅率繳納中國企業所得稅。

8 每股盈利

年內，每股基本盈利乃按本公司普通股權益股東應佔利潤人民幣37,281千元(2018年：人民幣36,554千元)及已發行的加權平均股數441,400千股普通股(2018年：436,863千股股份)計算如下：

	2019年	2018年
普通股加權平均股數		
於1月1日已發行普通股	441,400,000	33,100,000
股份拆分的影響	—	297,900,000
發行新股份的影響	—	105,863,014
	<u>441,400,000</u>	<u>436,863,014</u>
已發行普通股加權平均股數	<u>441,400,000</u>	<u>436,863,014</u>

因於截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度並無潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

9 貿易及其他應收款項

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
貿易應收賬款，扣除虧損撥備	573	2,471
租賃應收款項，扣除虧損撥備	3,371	4,998
其他應收賬項	5,736	1,080
	<u>9,680</u>	<u>8,549</u>
按攤銷成本計量的金融資產	<u>9,680</u>	<u>8,549</u>

賬齡分析

於報告期末，基於發票日期及扣除虧損撥備的貿易應收賬款及租賃應收款項(計入貿易及其他應收款項)賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期	289	715
3個月內	3,695	5,302
3至6個月	—	563
6至9個月	—	563
9至12個月	—	563
1年以上	150	—
扣除：貿易應收款項減值撥備	(190)	(237)
	3,944	7,469

貿易應收賬款及租賃應收款項根據協議條款到期。

10 貿易及其他應付款項

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	521	515
應付利息	38	45
其他應付稅項及費用	1,059	1,540
按金	5,862	5,550
應計薪金及其他福利	3,914	5,087
應付上市開支	586	3,443
預收款項	3,414	7,184
其他應付款項	3,209	2,342
按攤銷成本計量的金融負債	18,603	25,706

11 銀行貸款

於2019年12月31日，須償還的銀行貸款如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
有抵押銀行貸款		
— 1年內或按要求償還	<u>6,500</u>	<u>6,000</u>
— 1年後但2年內	<u>7,000</u>	<u>6,000</u>
— 2年後但5年內	<u>7,000</u>	<u>14,500</u>
	<u>14,000</u>	<u>20,500</u>
	<u>20,500</u>	<u>26,500</u>

截至2019年12月31日止年度，本集團銀行貸款的實際年利率為5.15% (2018年：5.15%)。

於2019年12月31日，賬面值為人民幣20,500千元(2018年：人民幣26,500千元)的有抵押銀行貸款以本集團擁有的總賬面值為人民幣354,803千元(2018年：人民幣340,121千元)的投資物業作為擔保。

根據與中國光大銀行股份有限公司香港分行的貸款框架協議，本集團於2019年12月31日的未提取銀行融資為300,000千港元(相等於人民幣268,734千元)。

12 股息

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於報告期末建議派付的末期股息每股普通股人民幣2.03分 (2018年：無)	<u>8,960</u>	<u>—</u>
	<u>8,960</u>	<u>—</u>

於報告期末建議派付的末期股息並未於報告期末確認為負債，並須待股東於即將舉行的股東週年大會上批准，方可作實。

13. 報告期後非調整事項

自2020年初以來，全國及其他國家爆發2019冠狀病毒病疫情（「COVID-19疫情」），在一定程度上影響本集團的業務及經濟活動。由於短期經濟放緩，本集團可能受到暫時豁免向現有租戶收取租金及難以物色新租戶的影響。

鑒於疾病持續擴散，董事會認為，估計於本公告日期對本集團的財務影響並不可行。董事會將密切監察COVID-19疫情的發展，並繼續評估其對本集團業務、財務狀況及經營業績的影響。相關影響將於本集團2020年中期及年度綜合財務報表中反映。

管理層討論與分析

財務業績

截至2019年12月31日止財政年度，本公司權益股東應佔本集團溢利及本集團收入分別約為人民幣37.3百萬元(2018年：約人民幣36.6百萬元)及約人民幣71.3百萬元(2018年：約人民幣61.7百萬元)。

業務回顧

本集團的主要業務為物業租賃、物業管理及銷售持作出售物業。

截至2019年12月31日止年度，本公司權益股東應佔本集團溢利約為人民幣37.3百萬元(2018年：約人民幣36.6百萬元)，較去年增加約1.9%。儘管毛利及投資物業的估值收益有所下降，但年內利潤輕微增加，主要乃由於其他收入淨額因本集團收取一次性非經常性收入而增加以及分銷成本及行政開支減少。本集團截至2019年12月31日止年度的收入約為人民幣71.3百萬元(2018年：約人民幣61.7百萬元)，較去年增加約15.6%。增加主要由於來自出售住宅物業的非經常性收入。截至2019年12月31日止年度每股基本盈利約為人民幣0.08元(2018年：人民幣0.08元)。本集團個別業務分部的回顧載列如下。

物業租賃

本集團物業租賃業務截至2019年12月31日止年度的租金收入約為人民幣39.6百萬元(2018年：人民幣43.5百萬元)。本集團的物業位於中國四川省成都市及雲南省昆明市。於2019年12月31日，本集團的物業組合包括三棟商業樓宇(即光大金融中心、光大國際大廈的部分物業及明昌大廈的部分物業，總建築面積(「**總建築面積**」)約為88,529平方米(「**平方米**」))及住宅物業(即杜甫花園的部分物業，總建築面積約為440平方米)。截至2019年12月31日止年度，租金收入減少主要由於商業樓宇的空置率上升所致。

物業租賃組合

	於2019年12月31日		平均租用率		平均租用率 (商業用途) ⁽¹⁾		截至12月31日止年度 的租金收入	
	所擁有 總建築 面積 (平方米)	商業用途 總建築 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	2019年 (%)	2018年 (%)	2019年 (%)	2018年 (%)	2019年 人民幣 (百萬元)	2018年 人民幣 (百萬元)
商業物業								
光大金融中心	33,357	30,175	68%	83%	75%	92%	20.3	24.8
光大國際大廈	38,199	28,905	72%	71%	95%	95%	9.6	9.1
明昌大廈	16,973	14,489	85%	85%	99%	99%	9.1	8.9
	<u>88,529</u>	<u>73,569</u>					<u>39.0</u>	<u>42.8</u>
住宅物業								
杜甫花園	<u>440</u>	<u>440</u>	100%	100%	100%	100%	<u>0.6</u>	<u>0.7</u>
	<u>88,969</u>	<u>74,009</u>					<u>39.6</u>	<u>43.5</u>

附註：

(1) 扣除不可用於辦公室、商業空間或住宅的倉庫及停車空間。

物業管理服務

為提升物業的最大價值，本集團擁有一支專業物業管理團隊，為其物業(即光大金融中心及光大國際大廈)提供物業管理服務。截至2019年12月31日止年度，本集團整體物業管理服務的收入約為人民幣15.5百萬元(2018年：人民幣18.3百萬元)。年內，來自物業管理服務的收入減少，乃由於非經常性增值物業管理服務收入減少。本集團管理的總建築面積較去年減少約7.0%至約69,216平方米(2018年：74,406平方米)。

銷售物業

本集團的住宅物業位於中國四川省成都市杜甫花園。於2019年12月31日，已出售兩個單位，所得款項約為人民幣16.2百萬元(2018年：零)。

投資物業

本集團的投資物業主要包括擁有或按租賃權益持有以賺取租金收入及／或資本增值的土地及樓宇。截至2019年12月31日止年度，投資物業的總值為人民幣922.4百萬元(2018年12月31日：人民幣900.9百萬元)。截至2019年12月31日止年度，投資物業的估值收益約為人民幣26.4百萬元(2018年：約人民幣33.8百萬元)，較去年減少約人民幣7.4百萬元。該減少顯示中國物業市場放緩。

展望

展望2020年，世界政治經濟格局進入高度不明確的時期，經濟運行出現較大變化，全球經濟增速預測持續下降，導致中國經濟面對嚴重下行壓力，國內經濟政策預調微調力度可能加大。儘管如此，中國經濟長期向好發展的趨勢不會改變。政府堅守「穩中求進」的原則，穩定中國宏觀經濟，穩健貨幣政策。隨著國內房地產市場供應轉入淡季，銷售總量增長放緩，預料政策措施的調整改善將有效逐步提升市場需求，國內房地產市場運行總體的趨勢保持平穩向好。

透過經濟結構之不斷調整、推進深化改革開放，中國成都與昆明市區的寫字樓市場出租率將保持於穩定狀態。為確保物業管理業務的水平和市場競爭力，本集團將增強戰略優勢，靈活調整現有商業租賃策略，並改進全面風險管理。本集團亦會積極提高服務質素標準，實行以客為本的服務方針，以優化自身資產結構及品質的管理制度，竭力與已建立的長期客戶群維持優良而穩固的關係，達致穩裕的經常性收入，經營利潤與高出租率。

同時，本集團會延續與中國光大集團股份公司(「中國光大集團」)採取強強聯手的發展方針，以協同效應在中國尋找優質的投資項目，有效拓寬潛在客戶群。本集團將進一步嚴格控制經營成本，擴張新的業務來促進未來可持續性收入，力保流動性合理充裕。

自2020年年初，2019冠狀病毒病(簡稱「COVID-19」)疫情，在中國國內乃至國際上都引起了廣泛的關注。鑒於目前COVID-19疫情不斷傳播與擴散，位於內地的本集團管理團隊及企業單位嚴格遵循當地政府組織的要求，加強疫情防控工作重要部署，制定相關應急預案，貫徹落實防疫工作，對疫情防控措施進行廣泛宣傳及到位執行，為公眾健康及社會安全盡最大的努力。

展望未來，有關疫情防控工作正逐步取得成效，本集團有信心中國政府和人民在近期內能抗擊並戰勝疫情。中國經濟長期向好發展的動向不會改變。本集團將致力堅守投資商業樓宇的定位，以審慎樂觀的態度開拓具有潛力的海外市場，尋求商機以擴展業務，包括英國倫敦等市場，平衡國內外的投資來提高企業競爭力，關注收購淨初始收益率及商業租賃穩健的物業來拓寬物業組合，回饋廣大股東的整體利益。

流動資金及財務資源

於2019年12月31日，本集團權益總額約為人民幣919.9百萬元(2018年12月31日：約人民幣879.1百萬元)。於2019年12月31日，本集團持有現金及現金等價物約人民幣201.3百萬元(2018年12月31日：約人民幣181.3百萬元)。於2019年12月31日，本集團的流動資產淨額約為人民幣184.3百萬元(2018年12月31日：約人民幣166.7百萬元)。於2019年12月31日，本集團的流動資產約為人民幣214.7百萬元(2018年12月31日：約人民幣203.8百萬元)。流動資產增加主要由於年內自出售物業收取的銷售所得款項所致。本集團的流動負債為人民幣30.4百萬元(2018年12月31日：約人民幣37.2百萬元)。流動負債減少主要是由於應付上市開支及員工成本減少。

本集團一般以內部產生的現金流量及於中國的銀行貸款為其營運供資。於2019年12月31日，本集團的未償還銀行貸款為人民幣20.5百萬元(2018年12月31日：人民幣26.5百萬元)。於2019年12月31日的銀行貸款由本集團的投資物業抵押。

本集團的資本負債比率以計息借貸總額除以權益總額再乘以100%計量。於2019年12月31日，資本負債比率為2.2%(2018年12月31日：3%)。本集團已實施若干貸款管理政策，包括密切監察資本負債比率及任何利率變動。

本集團所需的長期融資及營運資金主要來自核心業務營運產生的收入及銀行貸款。本集團於本年度的流動資金狀況良好。

為管理流動資金風險，本集團維持管理層認為足以支付營運並減輕現金流量波動影響的現金及現金等價物水平。管理層亦監控本集團的流動資產／負債淨額及借貸的使用情況，確保有效使用可用的銀行融資及遵守貸款契據。

外匯

本集團交易及貨幣資產及負債主要以人民幣計值。本集團管理層認為，本集團於截至2019年12月31日止年度內並未因貨幣匯率波動而於營運或流動資金方面遭遇任何重大困難或影響。因此，本集團並未從事任何對沖活動。

或然負債

於2019年12月31日，本集團並無或然負債(2018年：無)。

上市所得款項淨額用途

於2018年1月16日(「上市日期」)來自全球發售的所得款項淨額(經扣除股份發行開支及上市開支)(「所得款項淨額」)約為人民幣116.1百萬元。直至2019年12月31日，本集團已動用所得款項淨額約人民幣6.9百萬元(2018年：人民幣4.9百萬元，用作本公司日期為2017年12月29日的招股章程(「招股章程」)所載的用途。

	所得 款項淨額 人民幣千元	直至2019年 12月31日的 已動用金額 人民幣千元	於2019年 12月31日的 未動用金額 人民幣千元
於英國的主要城市			
收購物業	92,904	628	92,276
升級建造設施及／或 翻新本集團的物業	11,613	2,125	9,488
一般企業及營運資金	11,613	4,140	7,473
	<u>116,130</u>	<u>6,893</u>	<u>109,237</u>
總計	<u>116,130</u>	<u>6,893</u>	<u>109,237</u>

於2019年12月31日，未動用上市所得款項約為人民幣109.2百萬元。

本集團就收購符合本集團選擇標準或發展策略的物業進行市場調研並與物業經紀保持聯繫。由於英國市場存在不明朗因素，因此收購尚未實現。本集團仍然認為投資英國物業會為本集團提供穩定及有利的回報率，並將於英國的商業物業尋找投資機遇，以擴闊其於中國以外的物業組合。

本集團自2017年底開始一直分階段實行翻新計劃。由於本集團商業物業的平均租用率於2018年及2019年處於相對理想的水平，本集團管理層將密切監察本集團物業的空置率及狀況以進行翻新工程，以維持其於市場上的競爭力、滿足現有及潛在租戶的需求、盡量減少對現有租戶的干擾以及透過吸引優質租戶來維持及進一步改善出租率及增加平均租金。

展望2020年，董事將密切監察COVID-19疫情及其對全球經濟的影響，以評估我們的業務目標及根據變動的市場狀況應用尚未動用的上市所得款項，為股東創造更大價值。

餘下未動用的所得款項淨額將繼續按招股章程所述方式應用。於本公告日期，董事認為將該等款項暫時存放於銀行賬戶中賺取利息收入符合本集團的最佳利益，亦不知悉所得款項淨額計劃用途有任何重大變動。

本集團資產抵押

未償還銀行貸款人民幣20.5百萬元由總建築面積約38,082平方米的光大國際大廈作抵押。於2019年12月31日，已抵押資產的公允價值約為人民幣354.8百萬元(2018年12月31日：約人民幣340.1百萬元)。

僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團共僱用138名全職僱員(2018年：134名僱員)並委任8名董事。本集團的僱員成本總額(包括董事酬金)約為人民幣17.6百萬元(2018年：人民幣18.7百萬元)。本集團定期檢討薪酬政策及福利，並作出與行業薪酬水平相應的必要調整。除基本月薪外，本集團亦向業績優異的僱員提供年終花紅。年內並無授出購股權。

該薪酬政策亦適用於董事薪酬的釐定。除市場基準外，本集團釐定各董事薪酬時亦考慮董事的個人表現與貢獻以及本集團的付薪能力。

本集團並未遭遇任何嚴重的僱員問題或因勞資糾紛而導致的營運中斷，亦無於招聘及留任經驗豐富的僱員方面遇到任何困難。本集團與其僱員保持良好關係。

核數師變更

根據中國財政部頒佈有關對國有企業財務報表的審計工作的相關法規，會計師事務所持續向國有企業提供審計服務的年期數目有所限制。

中國光大集團股份公司(「**中國光大集團**」)作為國有企業及本公司控股股東，其委任畢馬威會計師事務所已超過相關法規所規定的時限，較早前委任了安永會計師事務所取代畢馬威會計師事務所成為其核數師。

董事會謹此宣佈，畢馬威會計師事務所於其現時任期在應屆股東週年大會(「**股東週年大會**」)屆滿時，將退任本公司核數師，並將不會尋求重新委任為本公司核數師。

本公司擬根據相關法規委任中國光大集團的同一核數師(即安永會計師事務所)，惟須待本公司股東(「**股東**」)於即將舉行的股東週年大會上批准，方可作實。載有(其中包括)動議更換核數師的若干資料連同召開股東週年大會通告的通函將向股東寄發。

畢馬威會計師事務所已確認並無有關更換核數師的其他事宜須提請股東垂注。

經董事會作出所有合理查詢後，就彼等深知、盡悉及確信，除於本公告中披露的事宜外，概無有關更換核數師的事宜須提請股東垂注。董事會謹藉此機會向畢馬威會計師事務所於過往年間向本集團提供的專業服務致謝。

股東週年大會

股東週年大會將於2020年6月18日舉行。股東週年大會通告將於適當時按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)所規定的方式刊登及寄發。

末期股息

董事會建議就截至2019年12月31日止年度向於2020年7月2日(星期四)名列本公司股東名冊(「**股東名冊**」)的股東派付末期股息每股普通股人民幣2.03分(相當於2.22港仙)(2018年：零)。派付末期股息須待股東於本公司將於2020年6月18日(星期四)舉行的股東週年大會上批准，方可作實。末期股息將於2020年7月17日(星期五)或前後向股東派付。

末期股息將以港元支付。以港元派付的股息匯率為中國人民銀行於本公告日期前一日公佈的港元兌人民幣匯率的平均值。

企業管治

本公司已自上市日期起採納上市規則附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告(「**企業管治守則**」)作為其自身的企業管治守則。除偏離了企業管治守則條文第A.2.1條以外，自上市日期起直至本公告日期止期間，本公司一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

根據企業管治守則條文第A.2.1條，本公司主席與行政總裁的角色應有所區分且不應由同一人兼任。本公司主席與行政總裁之間的責任分工應明確規定並書面載列。

本公司主席與行政總裁(「**行政總裁**」)的角色並未分開，並由同一人擔任。劉嘉先生(「**劉先生**」)自上市日期起擔任主席兼行政總裁。由於劉先生在房地產投資、營運及投資項目方面的經驗豐富，且自1991年起便為光大集團多間附屬公司工作，董事會認為，劉先生擔任董事會主席及本公司行政總裁有利於本集團的管理及業務發展，並將為本集團提供穩固且一致的領導。

由於董事會現時由兩名執行董事(包括劉先生)、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事組成，因此我們的董事認為董事會的組成具備較強的獨立性。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為其自身有關董事進行證券交易之行為守則。經向各位董事作出具體查詢後，本公司已收到全體董事確認，彼等於上市日期起至本公告日期已遵守行為守則及標準守則所載規定。

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由三名成員組成，即獨立非執行董事蔡大維先生(審核委員會主席)、獨立非執行董事石禮謙先生及非執行董事李銀中先生。審核委員會的主要職責為(其中包括)審閱本集團的財務報告程序、風險管理、內部監控及業績。本集團截至2019年12月31日止年度的經審核綜合財務報表已由審核委員會審閱。

畢馬威會計師事務所的工作範圍

初步業績公告所載本集團截至2019年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註之數字已獲本集團核數師畢馬威會計師事務所與本集團於本年度的經審核綜合財務報表所載數額進行比較，相關數額屬一致。畢馬威會計師事務所就此執行之相關工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港核證工作準則而進行之核證工作，因此畢馬威會計師事務所不會就本初步業績公告作出任何核證。

刊發年度業績公告及年報

本公告將於香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.ebgca.com.hk刊載。本公司截至2019年12月31日止年度的年報將於適當時刊登於該等網站並寄發予本公司股東。

承董事會命
光大永年有限公司
主席
劉嘉

香港，2020年3月26日

於本公告日期，董事會包括執行董事劉嘉先生及林資敏先生；非執行董事謝杏梅女士及李銀中先生；獨立非執行董事蔡大維先生、石禮謙先生、李佐雄先生及于華玲女士。