

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2024年12月31日止年度**

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2024年12月31日止年度的綜合財務業績，連同截至2023年12月31日止年度的比較數字。

## 綜合損益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	3	45,910	46,779
服務成本		<u>(12,900)</u>	<u>(12,162)</u>
毛利		<u>33,010</u>	<u>34,617</u>
投資物業的估值收益		6,562	5,308
其他收入淨額	4	9,757	6,835
分銷成本		(212)	(533)
行政開支		(18,726)	(19,149)
貿易及其他應收款項減值虧損		(354)	(704)
其他經營開支		<u>(912)</u>	<u>(41)</u>
經營利潤		29,125	26,333
融資成本	5	<u>(18)</u>	<u>(41)</u>
稅前利潤	5	29,107	26,292
所得稅	6	<u>(3,847)</u>	<u>(7,034)</u>
年內利潤		<u>25,260</u>	<u>19,258</u>
以下各項應佔：			
本公司權益股東		<u>25,260</u>	<u>19,258</u>
每股盈利			
基本及攤薄(人民幣元)	7	<u>0.06</u>	<u>0.04</u>

綜合損益及其他全面收益表  
截至2024年12月31日止年度

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內利潤	<u>25,260</u>	<u>19,258</u>
年內其他全面收益(除稅後)		
將不會重新分類至損益的項目：		
換算本公司財務報表的匯兌差額	14,757	10,358
其後可能被重新分類至損益的項目：		
換算中國內地以外的 公司財務報表的匯兌差額	<u>(14,448)</u>	<u>(9,480)</u>
年內其他全面收益	<u>309</u>	<u>878</u>
年內全面收益總額	<u>25,569</u>	<u>20,136</u>
以下各項應佔：		
本公司權益股東	<u>25,569</u>	<u>20,136</u>

綜合財務狀況表  
於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		967,100	959,500
物業、廠房及設備		1,491	1,541
使用權資產		211	1,416
遞延稅項資產		494	405
		<u>969,296</u>	<u>962,862</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	8	8,391	9,225
現金及銀行結餘		231,498	222,211
		<u>239,889</u>	<u>231,436</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	17,929	22,774
合約負債		1,075	1,366
租賃負債		211	1,222
即期稅項		683	450
		<u>19,898</u>	<u>25,812</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>219,991</u>	<u>205,624</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,189,287</b>	<b>1,168,486</b>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		—	206
遞延稅項負債		197,450	195,921
		<u>197,450</u>	<u>196,127</u>
<b>資產淨額</b>		<b><u>991,837</u></b>	<b><u>972,359</u></b>
<b>資本及儲備</b>			
股本		345,042	345,042
儲備		646,795	627,317
<b>權益總額</b>		<b><u>991,837</u></b>	<b><u>972,359</u></b>

# 財務報表附註

2024年12月31日

## 1. 公司及集團資料

光大永年有限公司(「本公司」)為一間於英屬維爾京群島(「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。本公司的註冊地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands及於香港的主要營業地點位於香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心13樓1302室。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要活動為物業租賃、提供物業管理服務。

董事認為，本公司的直接控股公司及最終控股公司為彩蓮投資有限公司及中國投資有限責任公司，分別於英屬維爾京群島註冊成立及於中華人民共和國(「中國」)成立。

## 2. 會計政策

### 2.1 合規聲明

該等財務報表乃按香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的所有適用《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)(包括所有適用香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定。本集團採用之重大會計政策於下文披露。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團本會計期間首次生效或可供提早採納的經修訂之香港財務報告準則。附註2.3載有因首次應用該等修訂產生的任何會計政策變動資料，有關修訂於本會計期間與本集團有關並已於該等財務報表內反映。

### 2.2 財務報表之編製基準

截至2024年12月31日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)。

編製財務報表所用的計量基準為歷史成本基準，惟按公允價值計量的投資物業除外。除另有說明外，綜合財務報表以人民幣呈列，並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、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用及所呈報的資產、負債、收入及開支的金額。該等估計及相關假設乃基於過往經驗以及因應當時情況認為合理的各項其他因素，有關結果構成判斷無法從其他來源得出的資產及負債賬面值的基準。實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設會按持續基準進行檢討。倘修訂會計估計僅對作出修訂的期間產生影響，則有關修訂於該期間確認，而倘修訂對目前及未來期間均產生影響，則會於作出該修訂的期間及未來期間確認。

## 2.3 會計政策及披露的變動

### 會計政策變動

本集團於當前會計期間已於該等財務報表應用下列香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(修訂本)：

- 《香港會計準則》第1號(修訂本)，*財務報表的列報 — 將負債分類為流動或非流動* (「2020年修訂本」) 及《香港會計準則》第1號(修訂本)，*財務報表的列報 — 附帶契約的非流動負債* (「2022年修訂本」)
- 《香港財務報告準則》第16號(修訂本)，*租賃—銷售及售後租回的租賃負債*
- 《香港會計準則》第7號，*現金流量表* 及《香港財務報告準則》第7號(修訂本)，*金融工具：披露—供應商融資安排*

該等修訂本並未對本集團當前或之前年度已經編製或呈列之業績及財務狀況產生任何重大影響。本集團並無應用任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

### 3 收益及分部報告

#### (a) 收益

本集團的主要業務為物業租賃及提供物業管理服務。

#### (i) 收益的分列

各重要類別的收益分列如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
《香港財務報告準則》第15號範圍內的 客戶合約收益		
提供物業管理服務	15,363	13,545
其他來源收益		
投資物業的租金總額	<u>30,547</u>	<u>33,234</u>
	<u><b>45,910</b></u>	<u><b>46,779</b></u>

客戶合約收益按收益確認時間劃分的明細如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
按收益確認時間劃分的明細		
— 按時間	<u><b>15,363</b></u>	<u><b>13,545</b></u>

本集團的客戶群多樣化，截至2024年12月31日止年度，有三名客戶的交易規模佔本集團收入的10%以上(2023年：三名客戶)。2024年，自該等客戶所得收入約為人民幣16,102千元(2023年：人民幣17,042千元)。

(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2024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22,996千元(2023年：人民幣25,008千元)。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。

(b) 分部報告

本集團通過最高行政管理人員管理其整體業務以進行資源分配及表現評估。本集團的主要經營決策者為本集團的首席執行官，其審閱本集團的綜合經營業績以評估該分部的表現及作出向該分部進行分配的決策。

因此，概無呈列可呈報分部資料。

本集團主要於中國內地運營，因此並無呈列任何地理資料。

4 其他收入淨額

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	6,485	6,445
外匯收益淨額	2,235	125
政府補助	357	33
其他	680	232
	<hr/>	<hr/>
總計	<b>9,757</b>	<b>6,835</b>

## 5 稅前利潤

稅前利潤已扣除以下項目：

### (a) 融資成本

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租賃負債利息	<u>18</u>	<u>41</u>

### (b) 僱員成本

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
界定供款退休計劃的供款	1,112	1,072
薪金、工資及其他福利	<u>16,264</u>	<u>15,863</u>
	<u>17,376</u>	<u>16,935</u>

### (c) 其他項目

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
折舊費用		
— 自有物業、廠房及設備	212	164
— 使用權資產	<u>1,223</u>	<u>1,206</u>

核數師酬金		
— 核數服務	1,440	1,126

\* 提供服務的成本包括與僱員成本有關的人民幣4,138,000元(2023年：人民幣4,739,000元)，亦已計入上文或附註5(b)就此類開支另行披露的相關總金額內。

## 6 綜合損益表的所得稅

### (a) 綜合損益表的稅項指：

由於本集團年內並無於香港產生任何應課稅利潤，因此並無作出香港利得稅撥備（2023年：無）。其他地區應課稅利潤的稅項則根據本集團經營業務所在司法權區的現行稅率計算。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
即期稅項 — 中國企業所得稅	2,226	2,392
預扣稅	<u>181</u>	<u>734</u>
	<u>2,407</u>	<u>3,126</u>
<b>遞延稅項</b>		
產生及撥回暫時差額	<u>1,440</u>	<u>3,908</u>
	<u><b>3,847</b></u>	<u><b>7,034</b></u>

### (b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計利潤的對賬：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
稅前利潤	<u><b>29,107</b></u>	<u>26,292</u>
按法定稅率計算的稅項	8,887	7,257
優惠稅率	(570)	(428)
不可扣稅開支	86	2,855
毋須課稅收入	(212)	(1,382)
確認過往未確認暫時差異	(4,474)	(1,551)
本集團中國附屬公司可分派利潤預扣稅的影響	181	734
其他	<u>(51)</u>	<u>(451)</u>
稅項開支	<u><b>3,847</b></u>	<u><b>7,034</b></u>

本公司於中國內地成立及經營的所有附屬公司均須按25%的適用稅率繳納中國企業所得稅。

根據《關於進一步實施小微企業所得稅優惠政策的公告》([2022]年第13號)及《關於小微企業和個體工商戶所得稅優惠政策的公告》([2023]年第6號)，成都光大物業管理有限公司及成都新港城置業有限公司屬合資格的產業類別，因此有資格在截至2024年12月31日止年度享受5% (對應納所得稅額不超過人民幣3,000,000元的部分，該額減按25%計入應納稅所得額，按20%的稅率繳納企業所得稅)的所得稅優惠稅率(2023年：5% (對應納稅所得額不超過人民幣3,000,000元的部分))。

本集團其他實體的稅項按有關司法權區規定彼等各自的適用所得稅稅率繳納。

根據中國企業所得稅法律及其實施規則，對於自2008年1月1日起賺取的利潤，非中國企業居民自中國企業收取應收的股息及利息收入須以10%的稅率徵收預扣稅(除非獲得稅務條約或安排的減除)。此外，根據內地和香港的避免雙重徵稅安排及其相關規定，倘香港稅務居民乃為中國企業的「實益擁有人」，並持有其25%或以上的股權，則合資格香港稅務居民須就自中國的股息收入及利息收入繳納預扣稅，稅率為5%。

由於本集團可以控制本集團的中國附屬公司之利潤分配的金額與時間，因此遞延稅項負債僅在預計相關利潤於可見的未來分配時予以計提。

## (c) 股息

### (i) 本年度應向本公司權益股東派付的股息

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
中期股息 — 每股普通股人民幣0.78分 (2023年：人民幣1.06分)	<u>3,443</u>	<u>4,678</u>
建議末期股息 — 每股普通股人民幣1.39分 (2023年：人民幣0.6分)	<u>6,135</u>	<u>2,648</u>

報告期末後擬派發的末期股息於報告期末尚未確認為負債。

董事會已建議就截至2024年12月31日止年度派付末期股息每股人民幣1.05分(2023年：人民幣0.60分)及特別股息每股人民幣0.34分(2023年：無)。

(ii) 本年度批准及派付的上個財政年度本公司權益股東應付的股息

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
截至2023年12月31日止年度派付的 末期股息 — 每股普通股人民幣0.60分 (2022年：人民幣1.90分)	<u>2,648</u>	<u>8,387</u>

7 每股盈利

年內，每股基本盈利乃按本公司權益股東應佔年內利潤人民幣25,260,000元(2023年：人民幣19,258,000元)及已發行的加權平均普通股股數441,400,000股(2023年：441,400,000股)計算。

截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團並無任何潛在攤薄已發行普通股。

8 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項，扣除虧損撥備	6,859	6,993
其他應收款項	<u>1,532</u>	<u>2,232</u>
	<u>8,391</u>	<u>9,225</u>

於報告期間末，貿易應收款項(計入貿易及其他應收款項)基於發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
3個月內	<u>6,859</u>	<u>6,993</u>

貿易應收款項根據協議條款到期。

## 9 貿易及其他應付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項	292	674
其他應付稅項	1,144	1,139
已收按金	4,253	3,571
應計薪金及其他福利	3,801	3,533
預收租賃款項	6,786	11,558
其他應付款項	1,653	2,299
總計	<u>17,929</u>	<u>22,774</u>

於報告期間末，貿易應付款項(計入貿易及其他應付款項)基於發票日期的賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
3個月內	138	—
超過3個月及於一年內	154	674
總計	<u>292</u>	<u>674</u>

## 管理層討論與分析

### 財務業績

截至2024年12月31日止財政年度，本集團收益及本公司權益股東應佔溢利分別約為人民幣45.9百萬元(2023年：約人民幣46.8百萬元)及約為人民幣25.3百萬元(2023年：約人民幣19.3百萬元)。

### 業務回顧

本集團的主要業務為物業租賃及提供物業管理服務。

截至2024年12月31日止年度，本集團的收益約為人民幣45.9百萬元(2023年：約人民幣46.8百萬元)，較去年減少約1.9%，主要由於租金收入下跌所致。截至2024年12月31日止年度，本公司權益股東應佔溢利約為人民幣25.3百萬元(2023年：約人民幣19.3百萬元)，較去年增加約31.1%。溢利增加主要由於年內外匯收益(主要包括以人民幣以外貨幣計值的銀行存款)。截至2024年12月31日止年度每股基本盈利約為人民幣0.06元(2023年：人民幣0.04元)。本集團個別業務分部的回顧載列如下。

### 物業租賃

截至2024年12月31日止年度，本集團物業租賃業務的租金收入約為人民幣30.5百萬元(2023年：人民幣33.2百萬元)。由於每平方米(「平方米」)的平均租金下跌及向租戶提供租金補助，故總租金收入減少。本集團的租賃物業位於中國四川省成都市及雲南省昆明市。於2024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89,507平方米。

## 物業租賃組合

	於2024年12月31日		平均租用率				截至12月31日止年度的	
	所擁有總建	商業用途總	平均租用率		平均租用率(商業用途) <sup>(1)</sup>		租金收入	
	築面積	建築面積 <sup>(1)</sup>	2024年	2023年	2024年	2023年	2024年	2023年
	(平方米)	(平方米)	%	%	%	%	人民幣	人民幣
							(百萬元)	(百萬元)
商業物業								
光大金融中心	34,335	31,175	55%	57%	61%	63%	13.4	15.7
光大國際大廈	38,199	28,509	68%	67%	91%	88%	9.6	9.9
明昌大廈	16,973	16,973	76%	77%	76%	77%	7.5	7.6
	<u>89,507</u>	<u>76,657</u>					<u>30.5</u>	<u>33.2</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。
- (2) 所有物業均位於中國，按中期租賃持有。

## 物業管理服務

本集團為其物業(即光大金融中心及光大國際大廈)提供物業管理服務。截至2024年12月31日止年度，本集團物業管理服務的收益約為人民幣15.4百萬元(2023年：人民幣13.5百萬元)。物業管理服務收益增加是由於餐廳收入增加。於2024年12月31日，本集團管理的總建築面積為72,534平方米。

## 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／或樓宇。於2024年12月31日，投資物業的公允價值為人民幣967.1百萬元(2023年：人民幣959.5百萬元)，較去年增加約0.8%。截至2024年12月31日止年度，投資物業的估值收益約為人民幣6.6百萬元(2023年：約人民幣5.3百萬元)。

## 展望

回首2024年，全球經濟在經歷連續兩年放緩之後，正在回歸「正常」狀態，但增速仍然較為疲軟，增長動能減弱。根據世界銀行的報告，全球增長預計在2024年保持在2.6%，並在未來幾年略有上升。面對歐美加息、通脹回落、地緣政治風險等眾多挑戰，令復甦前景不確定因素增加。然而，中國經濟在2024年上半年開局良好，儘管成長動力減弱，但經濟運行仍然相對平穩，經濟狀況持續回暖向好。國家統計局數據顯示，2024年全年國內生產總值達人民幣134.9萬億元，按年增長5%。中國兩會亦將2025年內生產總值增速目標定在5%左右，國際貨幣基金組織(IMF)預測中國實際國內生產總值在2025年將達到4.5%的增長。

2024年底召開的國家政治局會議、中央經濟工作會議強調了穩定房地產市場的重要性，並提出了一系列有利於房地產板塊平穩發展的宏觀政策。年初至今，中央及地方政府密集出台了一系列政策措施，旨在穩定房地產市場、刺激需求並重建市場信心。9月29日，央行要求商業銀行將現有房貸利率下調至至少低於貸款市場報價利率(LPR)30個基點，以減輕房貸負擔。這些政策不僅有助於化解房地產供給端的債務風險，也為物業管理行業的發展提供有力支持。

隨著房地產市場投資放緩，新屋開工面積、房屋竣工面積以及新建商品房銷售面積持續放緩，物業管理行業規模增速因而受到影響。物業管理企業的發展戰略發生了重大轉變，企業未來在管理規模上的增長將不再是核心重點，而重心將逐步向服務品質和增值業務轉移。

本集團旗下管理的物業主要為商用物業，在過去一年，雖然物業管理行業整體受到房地產市場波動影響，但商用物業的受影響程度相對較低，租戶及租務合同、出租率保持了相對穩定的態勢。展望未來，隨著國策的持續支持以及市場信心逐步恢復，預期租金走勢將進一步回穩，這將對物管行業的發展產生積極影響。

物管行業已進入回歸服務本質階段，未來將更加重視服務品質和發展速度的協同提升，同時積極拓寬服務範圍，尋找新的增值服務機會。集團將繼續堅持以高品質服務引領高品質發展的理念，繼續發揮專業物業管理團隊優勢，為旗

下現有項目提供高品質的物業管理服務，並在提升物業及相關服務價值方面不斷努力。同時，應對市場形勢新變化，適應客戶體驗新需求，構建現代行銷服務體系，堅持與時俱進拓展招商管道。

面對當前的經營環境，集團將繼續迎難而上，充分發揮與母公司中國光大集團的協同效應，借助「光大」品牌的知名度，發展多元化的增值服務。一方面，我們將致力於增加收入來源；另一方面，積極提升品牌影響力，把握行業調整期的機遇，進一步加強自身實力，鞏固競爭力及抗風險能力，力爭成為一家長期可持續發展且實力雄厚的企業。

展望未來，儘管2024年房地產及物業管理行業經歷了諸多挑戰，但在政策的支持與市場的逐步回暖下，集團對未來充滿信心，並將在穩健經營的基礎上，積極探索新的發展機遇，為本公司股東（「股東」）創造更大的價值。

### 流動資金及財務資源

於2024年12月31日，本集團權益總額約為人民幣991.8百萬元（2023年：約人民幣972.4百萬元）。於2024年12月31日，本集團持有現金及銀行結餘約人民幣231.5百萬元（2023年：約人民幣222.2百萬元）。於2024年12月31日，本集團的流動資產淨額約為人民幣220.0百萬元（2023年：約人民幣205.6百萬元）。於2024年12月31日，本集團的流動資產約為人民幣239.9百萬元（2023年：約人民幣231.4百萬元）。流動資產增加主要由於年內現金及銀行結餘上升所致。本集團的流動負債為人民幣19.9百萬元（2023年：約人民幣25.8百萬元）。流動負債減少主要是由於年內預收租賃款項減少所致。

本集團所需的營運資金及長期資金主要來自核心業務營運產生的收入。於2024年12月31日，本集團的資本負債比率（按本集團總負債除以總資產計量）為18.0%（2023年：18.6%）。本集團於年內的流動資金狀況良好。為管理流動資金風險，本集團認為現金及現金等價物已保持充足水平以支付本集團營運並減輕現金流量波動的影響。

## 本集團資產抵押

於2024年12月31日，本集團並無抵押資產(2023年：無)。

## 外匯

本集團交易、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2024年及2023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2024年12月31日，本集團並無或然負債(2023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(經扣除相關上市開支)約為人民幣116.1百萬元(「所得款項淨額」)。直至2024年12月31日，本集團已動用所得款項淨額約人民幣16.3百萬元(2023年：人民幣15.1百萬元)用作本公司日期為2017年12月29日的招股章程(「招股章程」)「未來計劃及所得款項用途」一節所載的用途。

	於2024年					預計動用餘下所得款項淨額的時間 <sup>(附註)</sup>
	所得款項淨額	截至2023年12月31日已動用金額	截至2024年12月31日止年度已動用金額	截至2024年12月31日的已動用金額	於2024年12月31日的未動用所得款項淨額	
	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	
於英國的主要城市收購物業	92,904	3,162	0	3,162	89,742	預期於2026年12月31日或之前悉數動用
升級建造設施及／或翻新本集團的物業	11,613	7,778	1,250	9,028	2,585	預期於2026年12月31日或之前悉數動用
營運資金及一般企業用途	11,613	4,140	0	4,140	7,473	不適用
<b>總計</b>	<b>116,130</b>	<b>15,080</b>	<b>1,250</b>	<b>16,330</b>	<b>99,800</b>	

附註：悉數動用未動用所得款項淨額的預期時間表乃基於本集團對未來市況作出的最佳估計，該時間表可根據目前及未來市況的發展而改變。

於2024年12月31日，未動用所得款項淨額約為人民幣99.8百萬元(2023年：人民幣101.1百萬元)。

於年內，本集團已進行實地考察及調研，並與地產代理聯繫，以在倫敦收購符合本集團選擇標準及發展戰略的物業。考慮到英國物業價格的波動以及英國住房市場需求的變化，物色符合本集團選擇標準及發展策略的適當目標所需的時間及完成該項收購所需的時間，預計分配用於收購英國主要城市物業的未動用所得款項淨額的餘額將於2026年底前悉數動用。

截至2024年12月31日止年度，本集團按需要基準逐步對物業進行改善及升級，使本集團提高物業的出租率並進一步提高其平均租金。考慮到我們的發展戰略及進行升級及翻新所需的時間，預計分配用於升級建造設施及／或翻新本集團物業的未動用所得款項淨額的餘額將於2026年底前悉數動用。

展望2025年，董事將密切留意目前及未來市場發展，以評估業務目標並根據不斷變化的市況分配未動用所得款項淨額，為股東創造更大價值。

未動用所得款項淨額將按招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述用途應用。於本公告日期，董事認為將該等款項暫時存放於銀行賬戶以賺取利息收入符合本集團的最佳利益，亦不知悉所得款項計劃用途有任何重大變動。

## 僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團共僱用107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17.4百萬元(2023年：人民幣16.9百萬元)。本集團定期檢討薪酬政策及福利，以確保其符合相關監管規定及市況。

## 股東週年大會

本公司2025年股東週年大會(「股東週年大會」)將於2025年6月11日(星期三)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」)所規定的方式刊登於本公司網站([www.ebgca.com.hk](http://www.ebgca.com.hk))及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))並寄發予股東。

## 末期股息及特別股息

經考慮本集團良好業績產生的回報及為了回饋股東長期以來的支持，董事會建議就截至2024年12月31日止年度派付末期股息每股人民幣1.05分(相當於1.14港仙)(2023年：人民幣0.60分)及特別股息每股人民幣0.34分(相當於0.37港仙)(2023年：無)予於2025年6月27日(星期五)名列本公司股東名冊(「股東名冊」)的股東。連同中期股息每股人民幣0.78分，全年股息為每股人民幣2.17分(2023年：每股人民幣1.66分)。

派付末期股息及特別股息須待股東於本公司將於2025年6月11日(星期三)舉行的應屆股東週年大會上批准後，方可作實。建議末期股息將於2025年7月18日(星期五)或前後向股東派付。

建議末期股息及特別股息將以港元支付。待付港元股息的匯率為中國人民銀行於2025年3月26日(星期三)公佈的港元兌人民幣的匯率中間價。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格及收取末期股息及特別股息的權利，股份過戶登記手續將根據以下時間表暫停辦理：

(i) 為釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格：

(a) 交回股份過戶文件以作登記的最後時限 . . . . . 2025年6月5日(星期四)  
下午四時三十分

(b) 暫停辦理股份過戶登記手續 . . . . . 2025年6月6日(星期五)  
至2025年6月11日(星期三)  
(包括首尾兩日)

(ii) 為釐定收取末期股息及特別股息的權利：

(a) 交回股份過戶文件以作登記的最後時限 . . . . . 2025年6月20日(星期五)  
下午四時三十分

(b) 暫停辦理股份過戶登記手續..... 2025年6月23日(星期一)至  
2025年6月27日(星期五)  
(包括首尾兩日)

(c) 登記日期..... 2025年6月27日(星期五)

於上述暫停辦理期間將不會進行股份過戶登記。為確保符合資格出席股東週年大會及於會上投票並享有建議之末期股息及特別股息，所有過戶表格連同有關股票必須於上述相關最後時限前送交本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓以辦理登記手續。

### 購買、出售及贖回本公司的上市證券

截至2024年12月31日止年度，本公司或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(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。

截至2024年12月31日，本公司並無持有庫存股份。

### 購股權計劃

本公司於2017年12月15日採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，以激勵或獎勵合資格人士(「合資格人士」)。合資格人士包括董事、僱員、代理、顧問、業務夥伴、合營夥伴、貨品或服務供應商或該等供應商的任何董事或僱員、客戶或該等客戶的任何董事或僱員、以及提供研究、發展或其他技術支持或任何顧問、諮詢或專業服務的個人或實體、或該等實體的任何董事或僱員，彼等已對或將對本集團的發展及增長作出貢獻。

購股權計劃於上市日期生效，除非另行註銷或修訂，將自購股權計劃採納日期起計10年(即2027年12月14日)內有效。

自採納或批准購股權計劃以來，並無根據購股權計劃授出購股權。於截至2024年12月31日止年度年初至年末，44,140,000份購股權(佔本公司已發行股份的10%)可供授出。

## 企業管治

董事會致力維持有關法定及監管標準，並緊守企業管治之原則，強調透明、獨立、問責及負責。董事會不時檢討其企業管治常規以達到股東不斷提高之期望和符合日趨嚴謹之監管要求，並實踐董事會對堅守優越企業管治之承諾。

於截至2024年12月31日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)所載的所有適用守則條文，惟偏離了企業管治守則條文第C.2.1條。根據企業管治守則條文第C.2.1條，公司主席與行政總裁的角色應有所區分且不應由同一人擔任。公司主席與行政總裁之職責劃分應明確界定並以書面列明。

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，考慮到本集團的貫徹領導，亦為使整體策略規劃更有效、高效並持續執行有關計劃，董事認為劉先生為此兩個職位的最佳人選，且現時安排符合本集團及股東的整體利益。

鑒於董事會目前由兩名執行董事(包括劉先生)、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事組成，因此董事認為其組成具有較強獨立性且適當授予管理層權力。然而，董事會須不時審閱有關安排以確保適用於本集團。

## 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C3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，彼等於截至2024年12月31日止年度已遵守標準守則所載規定。

## 審核委員會

本公司審核委員會在管理層的參與下，已審閱本集團的財務報告程序、風險管理、內部監控及本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表。

## 畢馬威會計師事務所對初步公告的工作範圍

初步公告所載本集團截至2024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得到本公司核數師畢馬威會計師事務所同意，該等數字與本集團本年度綜合財務報表所載之金額一致。畢馬威會計師事務所就此所進行之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

本公告將於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.ebgca.com.hk](http://www.ebgca.com.hk)刊載。本公司截至2024年12月31日止年度的年報將於適當時候刊登於該等網站並寄發予股東(其已提供指示表明彼等偏向選擇印刷本)。

承董事會命  
光大永年有限公司  
主席  
劉嘉

香港，2025年3月27日

於本公告日期，董事會包括執行董事劉嘉先生及馬賀明先生；非執行董事莊民榮先生及尹俊妍女士；獨立非執行董事蔡大維先生、石禮謙先生、李佐雄先生及汪長禹先生。