

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2020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2020年12月31日止年度的綜合財務業績，連同截至2019年12月31日止年度的比較數字。

綜合損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收益	4	51,734	71,274
服務及銷售成本		<u>(12,415)</u>	<u>(29,830)</u>
毛利		39,319	41,444
投資物業的估值收益		17,229	26,392
其他收入淨額	5	12,363	7,951
分銷成本		(1,263)	(404)
行政開支		(20,860)	(19,931)
其他經營收益／(開支)		<u>(13)</u>	<u>22</u>
經營利潤		46,775	55,474
融資成本	6	<u>(1,076)</u>	<u>(1,425)</u>
稅前利潤	7	45,699	54,049
所得稅	8	<u>(11,717)</u>	<u>(16,768)</u>
年內利潤		<u>33,982</u>	<u>37,281</u>
以下各項應佔： 本公司權益股東		<u>33,982</u>	<u>37,281</u>
每股盈利 基本及攤薄	10	<u>人民幣0.08分</u>	<u>人民幣0.08分</u>

綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內利潤	<u>33,982</u>	<u>37,281</u>
其他全面收益／(開支)：		
其後期間可能被重新分類至損益的其他全面收益／ (開支)：		
換算中華人民共和國(「中國」)境外公司財務報表的 匯兌差額	(16,888)	3,610
其後期間將不會被重新分類至損益的其他全面收益：		
物業重估收益，扣除稅項	<u>6,554</u>	<u>—</u>
年內其他全面收益／(開支)，扣除稅項	<u>(10,334)</u>	<u>3,610</u>
年內全面收益總額	<u><u>23,648</u></u>	<u><u>40,891</u></u>
以下各項應佔：		
本公司權益股東	<u><u>23,648</u></u>	<u><u>40,891</u></u>

綜合財務狀況表

於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		933,300	922,400
物業、廠房及設備		1,647	3,857
使用權資產		1,539	3,042
遞延稅項資產		1,448	1,445
非流動資產總額		937,934	930,744
流動資產			
持作出售物業		-	3,719
貿易及其他應收款項及預付款項	11	8,061	9,680
現金及現金等價物		217,766	201,258
流動資產總額		225,827	214,657
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	23,240	18,603
合約負債		1,066	934
銀行貸款		7,000	6,500
租賃負債		1,363	1,394
應付稅項		5,397	2,952
流動負債總額		38,066	30,383
流動資產淨額		187,761	184,274
資產總值減流動負債		1,125,695	1,115,018
非流動負債			
銀行貸款		7,000	14,000
租賃負債		232	1,699
遞延稅項負債		183,820	179,373
非流動負債總額		191,052	195,072
資產淨額		934,643	919,946
權益			
股本		345,042	345,042
儲備		589,601	574,904
權益總額		934,643	919,946

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均以人民幣千元列示)

1. 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、提供物業管理服務及銷售持作出售物業。

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及中國註冊成立。

2. 編製基準

該等財務報表乃按香港會計師公會(統稱「香港會計師公會」)所頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)(包括全部香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港的公認會計原則及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值計量。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，除另有說明外，所有數值均按四捨五入方式調整至最接近的千位。

綜合基準

綜合財務報表包括本集團截至2020年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享受參與投資對象業務所得的可變回報，且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表與本公司的申報期間相同，並使用貫徹一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團獲得控制權日期起綜合入賬，並一直綜合入賬直至有關控制權終止日期為止。

損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使這會導致非控股權益產生虧損餘額。所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、支出以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量均於綜合賬目時悉數抵銷。

倘事實及情況反映上文所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重估是否仍然控制投資對象。附屬公司擁有權權益的變動(並無失去控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去一間附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允價值；(ii)任何獲保留投資的公允價值及(iii)損益內任何所產生的盈餘或虧損。先前於其他全面收益確認的本集團應佔成分會視情況按本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準重新分類至損益或保留溢利。

2.2 會計政策及披露的變動

本集團已首次於本年度之財務報表應用2018年財務報告的概念框架及以下經修訂香港財務報告準則。

《香港財務報告準則》第3號(修訂本) 業務的定義
《香港財務報告準則》第9號、《香港會計準則》第39號及《香港財務報告準則》第7號(修訂本) 基準利率改革
《香港會計準則》第1號及《香港會計準則》第8號(修訂本) 重大的定義

2018年財務報告的概念框架及經修訂《香港財務報告準則》之性質及影響說明如下：

- (a) 2018年財務報告概念框架(「**概念框架**」)載列一套全面的財務報告概念及準則制定，並為財務報表編製人制定一致的會計政策提供指引，協助各方了解及詮釋標準。該概念框架包括有關計量及報告財務表現的新章節、有關終止確認資產及負債的新指引，以及資產及負債的更新定義及確認標準。其亦釐清財務報告中管理、審慎及計量不確定因素的角色。該概念框架並非標準，其中所載概念概無凌駕於任何標準的概念或規定之上。概念框架並無對本集團之財務狀況或表現產生任何重大影響。

- (b) 《香港財務報告準則》第3號(修訂本)澄清業務的定義，並提供有關業務定義的額外指引。該等修訂本明確說明，就可視為業務的一組整合活動及資產而言，其必須至少包括一項投入及一項重要過程，而兩者必須對創造產出的能力有重大貢獻。業務的存在毋須包括創造產出所需的所有投入及過程。該等修訂本取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並持續獲得產出的規定。反之，轉為重點關注所獲得的投入及所取得的重要過程是否共同對創造產出的能力有重大貢獻。該等修訂本亦已收窄產出的定義，重點關注向客戶提供的貨物或服務、投資收入或日常活動產生的其他收入。此外，該等修訂本提供有關評估所取得過程是否重大的指引，並引入選擇性的公允價值集中度測試，允許對所取得的一組活動及資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團已按前瞻性基準將該等修訂本應用於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件。該等修訂本並無對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。
- (c) 《香港財務報告準則》第9號、《香港會計準則》第39號及《香港財務報告準則》第7號(修訂本)旨在解決對以另一種無風險利率(「無風險利率」)取代現有利率基準前期間財務申報之影響。該等修訂本提供在推出另一無風險利率之前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施。此外，該等修訂本規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係的額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該等修訂本並無對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。
- (d) 《香港會計準則》第1號及《香港會計準則》第8號(修訂本)為重大提供新的定義。新定義列明，倘合理預期遺漏、失實陳述或隱瞞資料會對一般用途財務報表主要使用者按照該等財務報表作出的決定造成影響，則有關資料屬重大。該修訂本澄清，重大程度將視乎有關資料的性質或重要性或兩者。該修訂本並無對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。

3. 經營分部資料

本公司董事已被確認為本集團最高行政管理層。經營分部乃根據本集團最高行政管理層定期審閱分配予分部資源及評估其表現的內部報告確認。

本集團的最高行政管理層根據內部管理職能作出資源分配決策，並將本集團的業務表現作為一項綜合業務(而非透過單條業務線或地理區域)進行評估。因此，本集團僅擁有一個經營分部，且因此並無提供任何分部資料。

本集團主要於中國運營，因此並無提供任何地理資料。

主要客戶資料

截至2020年12月31日止年度，收益中約人民幣7,044,000元、人民幣6,187,000元、人民幣5,676,000元及人民幣5,534,000元，分別佔本集團總收益13.6%、12.0%、11.0%及10.7%，乃來自四名客戶。

截至2019年12月31日止年度，收益中約人民幣10,119,000元，佔本集團總收益14.2%，乃來自一名客戶。

4. 收益

收益分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
客戶合約的收益		
提供物業管理服務	14,997	15,474
銷售持作出售物業	—	16,165
	<u>14,997</u>	<u>31,639</u>
來自其他來源的收益		
來自投資物業的租金總額	36,737	39,635
	<u>36,737</u>	<u>39,635</u>
	<u>51,734</u>	<u>71,274</u>

5. 其他收入淨額

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	2,811	2,585
外匯收益淨額	6,786	186
開支補償*	—	4,810
政府補助**	446	—
出售投資物業收益***	2,270	—
其他	50	370
	<u>12,363</u>	<u>7,951</u>

* 開支補償乃與往年出售物業的糾紛有關。本集團與對方於2019年10月8日在法院的監察下訂立和解協議，據此，對方將支付合共人民幣4,810,000元作為本集團產生的相關開支的補償。法院已於2019年11月28日收取有關金額，其後於2020年1月3日由本集團收取。

** 截至2020年12月31日止年度，政府補助432,000港元(約人民幣384,000元)(2019年：無)及人民幣62,000元(2019年：無)分別為收取香港特別行政區政府「防疫抗疫基金」款項及中國政府部門的穩定就業補助。該等補助並無任何未完成條件及或有事項。

*** 2020年9月及10月，本集團與三名獨立第三方訂立獨立買賣協議，以出售位於中國四川省成都市武侯區龍爪村10組、11組杜甫花園的三項住宅物業，賬面值合共為人民幣23,700,000元且分類為投資物業。稅前代價合共約為人民幣27,268,000元。

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行貸款利息	978	1,303
租賃負債利息	98	122
	<u>1,076</u>	<u>1,425</u>

7. 稅前利潤

本集團稅前利潤已扣除／(計入)以下項目：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已提供服務的成本*	12,415	14,341
已出售持作出售物業的成本	–	15,489
物業、廠房及設備折舊	253	373
使用權資產折舊	1,404	1,150
貿易及其他應收款項減值／(減值撥回)**	12	(47)
物業、廠房及設備項目的撇銷	204	–
出售投資物業虧損／(收益)	(2,270)	941
僱員福利開支(不包括董事酬金)：		
工資及薪金	10,378	12,190
退休金計劃供款	180	1,215
	<u>10,558</u>	<u>13,405</u>

* 計入已提供服務成本的僱員福利開支為人民幣4,506,000元(2019年：人民幣6,305,000元)。

** 該等年度的貿易及其他應收款項減值／(減值撥回)計入綜合損益表「其他經營收益／(開支)」。

8. 所得稅

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(2019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。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項－中國		
企業所得稅	7,252	6,078
土地增值稅	1,818	1,478
遞延稅項	2,259	6,620
預扣稅	388	2,592
	<u>11,717</u>	<u>16,768</u>

本公司於中國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「關於實施小微企業普惠性稅收減免政策的通知(財稅(2019)13號)」，成都光大物業管理有限公司屬合資格的產業類別，因此有資格在截至2020年及2019年12月31日止年度享受5%（當收入不超過人民幣1,000,000元，應課稅收入金額減免25%，按20%的稅率繳納企業所得稅）及10%（當收入超過人民幣1,000,000元但不超過人民幣3,000,000元，應課稅收入金額減免50%，按20%的稅率繳納企業所得稅）的所得稅優惠稅率。

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。

本集團開發以供出售的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用法規，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃開支、借貸成本及相關物業開發開支)計算。

截至2020年12月31日止年度，根據成都地方稅務局發佈的地方稅務法規，本集團的投資物業(2019年：持作出售物業)按已出售物業合約收益的7%(2019年：7%)繳稅。

9. 股息

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度的派付的末期股息－ 每股普通股人民幣2.03分(2019年：無)	<u>8,960</u>	<u>—</u>
建議末期股息－每股普通股人民幣1.92分 (2019年：人民幣2.03分)	8,475	8,960
建議特別股息－每股普通股人民幣1.50分(2019年：無)	<u>6,621</u>	<u>—</u>
	<u>15,096</u>	<u>8,960</u>

年內建議末期股息須待本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准，方可作實。特別股息已於2021年1月28日宣派。報告期末後的建議特別股息及末期股息並無於報告期末確認為負債。

10. 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33,982,000元(2019年：人民幣37,281,000元)及已發行的加權平均普通股股數441,400,000股(2019年：441,400,000股)計算。

截至2020年及2019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。

11. 貿易及其他應收款項及預付款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項 減值	6,591 (202)	4,134 (190)
	<u>6,389</u>	<u>3,944</u>
其他應收款項及預付款項	<u>1,672</u>	<u>5,736</u>
	<u>8,061</u>	<u>9,680</u>

根據協議條款，貿易應收款項到期支付。本集團通常不會收取客戶的抵押品。

基於付款時間表及虧損撥備淨額，報告期末的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1個月內	6,042	2,844
1至2個月	159	546
2至3個月	188	554
	<u>6,389</u>	<u>3,944</u>

貿易應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初	190	237
減值虧損／(減值虧損撥回)淨額(附註7)	<u>12</u>	<u>(47)</u>
年末	<u>202</u>	<u>190</u>

12. 貿易及其他應付款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項	1,321	521
應付利息	31	38
其他應付稅項及費用	555	1,059
已收按金	5,594	5,862
應計薪金及其他福利	3,157	3,914
應付上市開支	551	586
預收款項	9,773	3,414
其他應付款項	2,258	3,209
	<u>23,240</u>	<u>18,603</u>

包含在結餘中的貿易應付款項於報告期末基於發票日期的賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
3個月內	972	222
3個月以上	349	299
	<u>1,321</u>	<u>521</u>

管理層討論與分析

財務業績

截至2020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51.7百萬元(2019年：約人民幣71.3百萬元)及約人民幣34.0百萬元(2019年：約人民幣37.3百萬元)。

業務回顧

本集團的主要業務為物業租賃、提供物業管理服務及銷售持作出售物業。

本集團截至2020年12月31日止年度的收益約為人民幣51.7百萬元(2019年：約人民幣71.3百萬元)，較去年減少約人民幣19.6百萬元，主要由於並無來自出售住宅物業的收入。截至2020年12月31日止年度，本公司權益股東應佔溢利約為人民幣34.0百萬元(2019年：約人民幣37.3百萬元)，較去年減少約8.8%。溢利減少主要由於(i)投資物業估值收益減少；(ii)為籌備收購英國物業的相關成本引致行政開支增加；及(iii)其他收入淨額增加的淨影響所致。截至2020年12月31日止年度每股基本盈利約為人民幣0.08元(2019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2020年12月31日止年度的租金收入約為人民幣36.7百萬元(2019年：人民幣39.6百萬元)。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2020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(2019年：88,529平方米)。由於2020年爆發了2019新型冠狀病毒疫情(「**新冠病毒疫情**」)，租金單價減少導致總租金收入減少。本集團總建築面積約1,319平方米的住宅物業杜甫花園已於年內出售。

物業租賃組合

	於2020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	商業用途 總建築面積 ⁽¹⁾	2020年	2019年	2020年	2019年	2020年 人民幣 (百萬元)	2019年 人民幣 (百萬元)
	(平方米)	(平方米)	(%)	(%)	(%)	(%)		
商業物業								
光大金融中心 ⁽²⁾ 成都市青羊區文武路9號	34,335	31,153	60%	68%	67%	75%	17.6	20.3
光大國際大廈 ⁽²⁾ 成都市青羊區草市街2號	38,199	28,905	75%	72%	99%	95%	9.5	9.6
明昌大廈 ⁽²⁾ 昆明市五華區人民中路28號	16,973	16,006	88%	85%	93%	99%	9.3	9.1
	<u>89,507</u>	<u>76,064</u>					<u>36.4</u>	<u>39.0</u>
住宅物業								
杜甫花園 ⁽²⁾⁽³⁾ 成都市武侯區龍爪村 十組、十一組	-	-	100%	100%	100%	100%	0.3	0.6
	<u>89,507</u>	<u>76,064</u>					<u>36.7</u>	<u>39.6</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。
- (3) 住宅物業已於截至2020年12月31日止年度作為投資物業出售。

物業管理服務

為提升本集團物業的最大價值，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2020年12月31日止年度，本集團物業管理服務的收入約為人民幣15.0百萬元(2019年：人民幣15.5百萬元)。年內，來自物業管理服務的收入減少，乃由於個別租戶的租賃協議屆滿導致的空置率上升。於2020年12月31日，本集團管理的總建築面積約為70,498平方米，較去年增加1.9%(2019年：69,216平方米)。

銷售物業

截至2020年12月31日止年度並無銷售任何物業(2019年：人民幣16.2百萬元)。

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2020年12月31日，投資物業的公允價值為人民幣933.3百萬元(2019年：人民幣922.4百萬元)。截至2020年12月31日止年度，投資物業的估值收益約為人民幣17.2百萬元(2019年：約人民幣26.4百萬元)，較去年減少約人民幣9.2百萬元，該減少顯示中國物業市場放緩。

展望

展望2021年，全球經濟前景仍主要取決於新冠肺炎疫情形勢及變化。疫情給全球經濟造成了永久性損傷，面臨的長期問題進一步加劇，擴張性政策退出也將給經濟復蘇帶來不確定性。目前，發達經濟體已經開始大量接種疫苗，但鑒於除中國以外的新興經濟體獲得疫苗難度較大，預計除中國以外的新興經濟體復蘇進程將慢於發達經濟體。雖然疫情形勢的緩解有利於經濟復蘇，但是全球經濟依然在公共衛生、債務管理、預算政策、中央銀行業務和結構性改革等諸多領域面臨嚴峻挑戰。

隨著中國經濟活動的恢復，房地產置業及物業管理服務的需求開始逐漸回升，突如其來的疫情並未使物業管理行業放緩發展腳步。2021年初，住建部等十部門發佈《關於加強

和改進住宅物業管理工作的通知》，鼓勵物業管理公司運用物聯網、雲計算等技術，建設智慧物業管理服務平台；鼓勵物管公司向養老、托幼、快遞收發等領域延伸。有分析機構認為，提升單盤項目盈利模式是該政策的核心內容。受政策利好影響，2021年仍將是物管行業發展大年，物管行業市場規模3-5年有望擴容至24,080億元。同時，科技服務、增值服務板塊效益有望凸顯，物管公司的營收有望顯著提升。

疫情不僅讓公眾意識到物管服務的重要性，也讓資本市場重新發現物管服務的價值，物管行業正在以嶄新面貌進入新的發展階段。2020年，本集團在抗疫一線砥礪奮鬥，靈活調整商業租賃策略，減低即時斷租風險，維護租戶的長遠利益，穩妥渡過艱難時期，對部分困難客戶適量減租、免租，維護了良好的品牌形象，也迎來新客戶入駐，擴大持續性收入來源。同時，年內物業資本市場空前火熱，上市物業服務企業被給予更高估值，資本價值不斷重塑。

展望未來，隨着中國經濟持續復蘇，以及在年內推出的刺激措施繼續發揮作用，經濟增速勢頭可望持續。本集團將繼續加大規模擴張力度，注重規模有效增長，積極探索多種經營新的收入增長點，深化運用高新科技手段優化管理和服務，在物業管理這條黃金賽道上競爭角逐。同時，本集團已與中國光大集團股份公司訂立新框架協定，雙方的長期合作將促進租賃業務的持續增長，受益於「光大」品牌的認知度，將使集團議價能力提升及贏得交易對方的信任，有助提升擴展業務及實現可持續增長的內在能力。本集團在資金及能力上皆具有充足的資本迎接機遇和挑戰，致力於保障本公司股東（「股東」）的整體長遠利益。

流動資金及財務資源

於2020年12月31日，本集團權益總額約為人民幣934.6百萬元（2019年：約人民幣919.9百萬元）。於2020年12月31日，本集團持有現金及現金等價物約人民幣217.8百萬元（2019年：約人民幣201.3百萬元）。於2020年12月31日，本集團的流動資產淨額約為人民幣187.8百萬元（2019年：約人民幣184.3百萬元）。於2020年12月31日，本集團的流動資產約為人民幣225.8百萬元（2019年：約人民幣214.7百萬元）。流動資產增加主要由於年內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38.1百萬元（2019年：約人民幣30.4百萬元）。流動負債增加主要是由於貿易及其他應付款項增加。

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及銀行貸款。於2020年12月31日，本集團的未償還銀行貸款約為人民幣14.0百萬元(2019年：約人民幣20.5百萬元)。銀行貸款由本集團的投資物業抵押。於2020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20%(2019年：20%)。本集團於年內的流動資金狀況良好。

為管理流動資金風險，本集團管理層認為已保持足以支付本集團營運並減輕現金流量波動影響的充足現金及現金等價物水平。本集團的流動資產狀況淨額及借貸的使用情況亦受到本集團管理的頻繁監控，確保有效使用可用的銀行融資及遵守貸款契據。

本集團資產抵押

未償還銀行貸款人民幣14.0百萬元由總建築面積約38,082平方米的光大國際大廈作抵押。於2020年12月31日，已抵押資產的公允價值約為人民幣361.4百萬元(2019年：約人民幣354.8百萬元)。

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2020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2020年12月31日，本集團並無或然負債(2019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2020年12月31日，本集團已動用所得款項淨額約人民幣12.6百萬元(2019年：人民幣6.9百萬元)用作本公司日期為2017年12月29日的招股章程(「招股章程」)「未來計劃及所得款項用途」一節所載的用途。

	自上市日期 起原訂分配 人民幣千元	扣減： 直至2020年 12月31日的 已動用金額 人民幣千元	於2020年 12月31日的 未動用所得 款項淨額 人民幣千元	預計動用餘下所得款項 用途的時間 ^(附註)
於英國的主要城市 收購物業	92,904	3,162	89,742	預期於2022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	5,249	6,364	預期於2022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	7,473	不適用
總計	116,130	12,551	103,579	

附註：預計動用餘下所得款項淨額的時間經計及(其中包括)當前及未來市況及業務發展與需求，基於從自2020年第二季度開始的新冠病毒疫情的影響中持續復甦的假設編製。本集團須基於市況及業務發展不斷更新並重審其計劃，因此預期時間或會變動。

於2020年12月31日，未動用所得款項淨額約為人民幣103.6百萬元(2019年：人民幣109.2百萬元)。

於報告期間，本集團並無於英國收購物業，是因為英國全國封鎖，其無法對倫敦物業進行實地訪問。英國政府解除封鎖及新冠病毒疫情的爆發於英國得以控制時，本集團會繼續其實地訪問、市場調查及與物業代理進行聯絡，以收購適合本集團篩選標準或發展策略的物業。本集團會密切監察英國的全國封鎖解除情況及新冠病毒疫情的動態。

自2017年底以來，本集團一直在光大國際大廈及光大金融中心實施翻新計劃，並將繼續對本集團的物業進行必要的升級及改善，以保持市場競爭力，維持並進一步提高租用率並提高平均租金。本集團預計將在2022年底前充分利用分配的餘款用於升級建築設施及／或翻新本集團的物業。

展望2021年，董事將密切監察新冠病毒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所得款項淨額，為股東創造更大價值。

未動用的所得款項淨額將繼續按招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所述方式應用。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。

僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團共僱用143名全職僱員(2019年：138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14.9百萬元(2019年：人民幣17.6百萬元)。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酌情花紅。本集團亦向香港員工提供醫療保險及強制性公積金計劃等其他福利。本年度未採納購股權計劃。

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。

股東週年大會

本公司2021年股東週年大會(「股東週年大會」)將於2021年6月10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2020年12月31日止年度末期股息每股人民幣1.92分(相當於2.29港仙)(2019年:人民幣2.03分)派付予於2021年6月23日(星期三)名列本公司股東名冊(「股東名冊」)的股東。派付末期股息須待股東於本公司將於2021年6月10日(星期四)舉行的應屆股東週年大會上批准,方可作實。建議末期股息將於2021年7月8日(星期四)或前後向股東派付。

建議末期股息將以港元支付。待付港元股息的匯率為本公告日期前一日中國人民銀行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 | 2021年6月4日(星期五)
下午四時三十分 |
| (b) | 暫停辦理股份過戶登記手續 | 2021年6月7日(星期一)至
2021年6月10日(星期四)
(包括首尾兩日) |

(ii) 為釐定收取末期股息的權利:

- | | | |
|-----|-------------------|---|
| (a) | 交回股份過戶文件以作登記的最後時限 | 2021年6月17日(星期四)
下午四時三十分 |
| (b) | 暫停辦理股份過戶登記手續 | 2021年6月18日(星期五)至
2021年6月23日(星期三)
(包括首尾兩日) |
| (c) | 登記日期 | 2021年6月23日(星期三) |

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，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登記及過戶分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樓以辦理登記手續。

購買、出售及贖回本公司的上市證券

截至2020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。

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。

根據企業管治守則的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。然而，董事會須不時審閱有關安排。

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，彼等於截至2020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(「**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2020年12月31日止年度的綜合財務報表已由審核委員會審閱。

安永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2020年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表及相關附註之數字已得到本公司核數師安永會計師事務所同意，該等數字與本集團本年度綜合財務報表所載之金額一致。安永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，因此安永會計師事務所不會就本初步公告作出任何核證。

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2020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股東。

承董事會命
光大永年有限公司
主席
劉嘉

香港，2021年3月24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。