

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)

截至2019年6月30日止六個月 中期業績公告

摘要

- 截至2019年6月30日止六個月，未經審核的收入增加至約人民幣37.8百萬元，較去年同期的約人民幣31.1百萬元增長約21.54%。
- 截至2019年6月30日止六個月，本公司權益股東應佔溢利約為人民幣18.7百萬元，較去年同期的約人民幣28.9百萬元減少約35.29%。
- 截至2019年6月30日止六個月，本集團每股基本盈利約為人民幣0.04元。
- 董事會並不建議就截至2019年6月30日止六個月派付中期股息(截至2018年6月30日止六個月：無)。

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6月30日止六個月的未經審核財務業績，連同2018年同期的比較數字。

綜合損益表

截至2019年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣「人民幣」列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年	2018年
		(附註)	(附註)
		人民幣千元	人民幣千元
收入	3	37,772	31,122
銷售成本		<u>(16,845)</u>	<u>(7,251)</u>
毛利		20,927	23,871
投資物業的估值收益	8	11,949	29,417
其他收入淨額	4	1,178	928
分銷成本		(169)	(492)
行政開支		(7,069)	(13,270)
其他經營開支		<u>(165)</u>	<u>(138)</u>
經營利潤		26,651	40,316
融資成本	5	<u>(738)</u>	<u>(843)</u>
稅前利潤	5	25,913	39,473
所得稅	6	<u>(7,169)</u>	<u>(10,603)</u>
期內利潤		<u>18,744</u>	<u>28,870</u>
以下各項應佔：			
本公司權益股東		<u>18,744</u>	<u>28,870</u>
每股盈利	7		
基本及攤薄		<u>人民幣0.04元</u>	<u>人民幣0.07元</u>

附註：本集團已自2019年1月1日起以經修訂追溯調整法首次應用《香港財務報告準則》第16號。根據所選擇的過渡方式，比較資料不予重列。請參閱附註2。

第6至21頁之附註構成本中期財務資料之部分。

綜合損益及其他全面收益表
 截至2019年6月30日止六個月 — 未經審核
 (以人民幣列示)

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年 (附註)
	人民幣千元	人民幣千元
期內利潤	18,744	28,870
期內其他全面收益(稅後)		
可能被重新分類至損益的項目：		
換算以下項目的匯兌差額：		
— 中華人民共和國(「中國」)境外公司財務報表	<u>1,194</u>	<u>2,493</u>
期內全面收益總額	<u>19,938</u>	<u>31,363</u>
以下各項應佔：		
本公司權益股東	<u>19,938</u>	<u>31,363</u>

附註：本集團已自2019年1月1日起以經修訂追溯調整法首次應用《香港財務報告準則》第16號。根據所選擇的過渡方式，比較資料不予重列。請參閱附註2。

第6至21頁之附註構成本中期財務資料之部分。

綜合財務狀況表

於2019年6月30日 — 未經審核

(以人民幣列示)

	附註	於2019年6月30日	於2018年12月31日
		人民幣千元	人民幣千元
			(附註)
		人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
投資物業	8	907,800	900,900
其他物業、廠房及設備	8	7,393	3,298
遞延稅項資產		1,432	1,457
		<u>916,625</u>	<u>905,655</u>
流動資產			
持作出售物業		9,905	13,983
貿易及其他應收款項	9	13,189	8,549
現金及現金等價物	10	184,103	181,311
		<u>207,197</u>	<u>203,843</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	13,552	25,706
合約負債		7,536	4,705
銀行貸款		6,000	6,000
租賃負債	2(d)	1,342	—
即期稅項		1,300	767
		<u>29,730</u>	<u>37,178</u>
流動資產淨額		<u>177,467</u>	<u>166,665</u>
資產總值減流動負債		1,094,092	1,072,320

	附註	於2019年6月30日	於2018年12月31日
		人民幣千元	人民幣千元
			(附註)
		人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款		17,500	20,500
租賃負債	2(d)	2,359	—
遞延稅項負債		<u>175,240</u>	<u>172,765</u>
		<u>195,099</u>	<u>193,265</u>
資產淨額		<u>898,993</u>	<u>879,055</u>
股本及儲備			
股本	12(b)	345,042	345,042
儲備		<u>553,951</u>	<u>534,013</u>
權益總額		<u>898,993</u>	<u>879,055</u>

附註：本集團已自2019年1月1日起以經修訂追溯調整法首次應用《香港財務報告準則》第16號。根據所選擇的過渡方式，比較資料不予重列。請參閱附註2。

第6至21頁之附註構成本中期財務資料之部分。

未經審核中期財務資料附註 (除另有指明外，以人民幣列示)

1 編製基礎

本中期財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》的適用披露規定而編製，有關規定包括符合香港會計師公會（「會計師公會」）所頒佈之《香港會計準則》（「《香港會計準則》」）第34號中期財務報告之規定。其於2019年8月29日獲准發行。

中期財務資料乃根據2018年年度財務報表所採納之相同會計政策而編製，惟預期將於2019年年度財務報表反映之會計政策變動除外。會計政策任何變動詳情載於附註2。

編製符合《香港會計準則》第34號的中期財務資料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由年初至今就資產、負債、收入及支出所呈報的數額。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務資料包括簡明綜合財務報表及節選解釋附註。該等附註闡述了對瞭解自2018年度財務報表刊發以來本集團的財務狀況及業績方面的變動確屬重要的事件及交易。本簡明綜合中期財務報表及其中所載附註並未載有按照《香港財務報告準則》的要求編製完整財務報表所需的一切資料。

本中期財務資料未經審核，但已由畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號由實體之獨立核數師執行之中期財務資料審閱進行審閱。

本中期財務資料內所載作為比較資料的截至2018年12月31日止財政年度的財務資料，並不構成本公司於該財政年度的法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。有關該等根據香港公司條例(第622章)披露的法定財務報表的進一步資料如下：

本集團已根據公司條例第662(3)條及附表6第3部向公司註冊處處長提交截至2018年12月31日止年度的財務報表。

本集團的核數師已就該等財務報表提交報告。核數師報告並無保留意見，亦無提述核數師在不就該等報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事項，也沒有載列根據《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。

2 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈一項新訂之《香港財務報告準則》(即《香港財務報告準則》第16號租賃)及多項《香港財務報告準則》之修訂本，並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，概無任何發展對本集團當前或過往期間的業績及財務狀況在本中期財務資料內的編製或呈列方式有重大影響。本集團於本會計期間並無應用任何尚未生效之新準則或詮釋。

《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，即香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(常設詮釋委員會) — 詮釋第15號經營租賃 — 優惠及香港(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內容。該準則引入有關承租人的單一會計處理模式，除租期為十二個月或以下的租賃(「短期租賃」)及低價值資產的租賃外，承租人須就全部租賃確認使用權資產及租賃負債。該準則大致保留出自《香港會計準則》第17號有關出租人的會計處理規定。

本集團於2019年1月1日首次應用《香港財務報告準則》第16號。本集團已選擇採用經修訂追溯調整法。首次應用對首次應用並無影響。比較資料不予重列並繼續根據《香港會計準則》第17號報告。

變動的性質及對過往會計政策以及應用過渡選擇權的影響的進一步詳情載列如下：

(a) 會計政策變動

(i) 租賃的新定義

租賃定義的變動主要與控制權的概念有關。《香港財務報告準則》第16號根據客戶是否在某一時段內控制已識別資產的使用(其可由指定使用量釐定)而對租賃作出定義。當客戶有權指示可識別資產的用途以及從該用途中獲得絕大部分經濟利益時，即表示擁有控制權。

《香港財務報告準則》第16號內租賃的新定義僅適用於本集團於2019年1月1日或之後訂立或變更的合約。就於2019年1月1日之前訂立的合約而言，本集團已採用過渡性可行的權宜方法以豁免屬租賃或包含租賃的現有安排的過往評估。

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號入賬列為租賃，而先前評估為非租賃服務安排的合約則繼續入賬列為未生效合約。

(ii) 承租人會計處理方法

《香港財務報告準則》第16號剔除先前《香港會計準則》第17號要求承租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃的規定。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號分類為經營租賃的租賃，惟該等短期租賃及低價值資產租賃除外。就本集團而言，如附註8(a)所披露，此等新資本化的租賃主要與物業、廠房及設備有關。

當合約包含租賃部分及非租賃部分，本集團選擇不區分非租賃部分及將各租賃部分及任何關聯非租賃部分入賬列為所有租賃的單一租賃部分。

當租賃已資本化，租賃負債初步按租期應付租賃付款現值確認，並按租賃中所隱含的利率貼現，或倘該利率不能輕易釐定，則以相關增量借款利率貼現。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計量。租賃負債的計量並不包括不依賴指數或利率的可變租賃付款，因此可變租賃付款於其產生的會計期間在損益中扣除。

於資本化租賃時確認的使用權資產初步按成本計量，其中包括租賃負債的初始金額，加上於開始日期或之前作出的任何租賃付款以及任何所產生的初始直接成本。倘適用，使用權資產的成本亦包括拆卸及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在工地而產生的估計成本，按其現值貼現並扣減任何所收的租賃優惠。

除下列使用權資產種類外，使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損列賬：

- 符合投資物業定義的使用權資產按公允價值列賬；
- 有關租賃土地及樓宇而本集團為該租賃權益的註冊擁有人的使用權資產按公允價值列賬；及
- 有關租賃土地權益而該土地權益持作存貨的使用權資產按成本或可變現淨值兩者中的較低者入賬。

倘指數或利率變化引致未來租賃付款出現變動，或本集團預期根據剩餘價值擔保應付的估計金額產化變化，或就本集團是否合理確定將行使購買、續租或終止選擇權的有關重新評估產生變化，則租賃負債將重新計量。倘以這種方式重新計量租賃負債，則應當對使用權資產的賬面值進行相應調整，而倘使用權資產的賬面值已調減至零，則應於損益列賬。

(iii) 租賃投資物業

根據《香港財務報告準則》第16號，倘租賃物業乃為賺取租金收入及／或為資本增值而持有，則本集團須將所有該等租賃物業以投資物業入賬（「租賃投資物業」）。由於本集團先前選擇應用《香港會計準則》第40號投資物業對其所有於2018年12月31日為投資目的而持有的租賃物業進行會計處理，因此採納《香港財務報告準則》第16號對本集團財務報表並無重大影響。故此，該等租賃投資物業繼續以公允價值列賬。

(b) 應用上述會計政策時作出的重大會計判斷及存在的估計不明朗因素來源

釐定租賃期

誠如上述會計政策所闡述，租賃負債以租賃期內應付租賃付款的現值進行初步確認。於開始日期釐定包含本集團可行使的續租權的租賃租期時，本集團會評估行使續租權的可能性，並考慮到所有能形成經濟誘因促使本集團行使續租權的相關事實及情況（包括有利條款、已作出的租賃裝修及該相關資產對本集團經營的重要性）。倘發生重大事件或情況出現重大變動而該等事件或變動受本集團控制，則將重新評估租賃期。租賃期的任何延長或縮短均會影響於未來年度確認的租賃負債及使用權資產金額。

(c) 過渡影響

於過渡至《香港財務報告準則》第16號當日(即2019年1月1日)，本集團就先前分類為經營租賃的租賃按餘下租賃付款現值釐定餘下租期及計量租賃負債，並已使用2019年1月1日的相關增量借款利率進行貼現。用於計量餘下租賃付款現值的加權平均增量借款利率為5%。

為緩解《香港財務報告準則》第16號的過渡，本集團於首次應用《香港財務報告準則》第16號當日採用下列確認豁免及可行權宜方法：

- (i) 本集團已選擇不就租賃(其餘下租期於首次應用《香港財務報告準則》第16號當日起計十二個月內屆滿(即租期於2019年12月31日或之前完結))確認租賃負債及使用權資產應用《香港財務報告準則》第16號的規定；
- (ii) 於計量首次應用《香港財務報告準則》第16號當日的租賃負債時，本集團對具有合理類似特徵的租賃組合使用單一貼現率(例如在類似經濟環境下就類似分類的相關資產採用與餘下租期類似的租賃)；及
- (iii) 於計量首次應用《香港財務報告準則》第16號當日的使用權資產時，本集團依賴先前於2018年12月31日就虧損性合約條文的評估作為進行減值審閱的替代方案。

由於於2018年12月31日的租賃承擔為短期租賃(餘下的租期為2019年12月31日或之前完結)，首次應用《香港財務報告準則》第16號對年初結餘並無影響。

於報告期末及過渡至《香港財務報告準則》第16號當日，本集團按相關資產類別劃分的使用權資產的賬面淨值分析如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2019年 1月1日 人民幣千元
計入「其他物業、廠房及設備」：		
其他自用租賃物業，按折舊成本列賬	3,677	—
租賃投資物業的擁有權權益，按公允價值列賬	907,800	900,900
	<u>911,477</u>	<u>900,900</u>

(d) 租賃負債

於報告期末及過渡至《香港財務報告準則》第16號當日，本集團的租賃負債尚餘合約期限如下：

	於2019年6月30日		於2019年1月1日	
	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總值 人民幣千元	最低租賃 付款現值 人民幣千元	最低租賃 付款總值 人民幣千元
1年內	1,342	1,466	—	—
1年後但2年內	1,397	1,466	—	—
2年後但5年內	962	977	—	—
5年後	—	—	—	—
	<u>2,359</u>	<u>2,443</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>3,701</u>	3,909	<u>—</u>	—
減：未來利息開支總值		<u>(208)</u>		—
租賃負債現值		<u>3,701</u>		<u>—</u>

(e) 對本集團財務業績、分部業績及現金流量的影響

在於2019年1月1日初始確認使用權資產及租賃負債後，本集團(作為承租人)須確認租賃負債的未償還餘額中產生的利息開支以及使用權資產的折舊，而非過往按直線法確認租期內經營租賃產生的租賃開支的政策。與倘於年內應用《香港會計準則》第17號所得的業績相比，此對本集團綜合損益表中錄得的經營利潤產生正面影響。

於現金流量報表，本集團(作為承租人)須拆分資本化租賃項下的已付租金為其資本部分及利息部分。該等部分被分類為融資現金流出，而非經營現金流出，此分類與先前根據《香港會計準則》第17號將租賃分類為融資租賃，而非經營租賃類似。儘管對總現金流量並無影響，採納《香港財務報告準則》第16號卻因此對於現金流量表內現金流量的呈列造成重大影響。

下表或可顯示採納《香港財務報告準則》第16號對本集團截至2019年6月30日止六個月的財務業績產生的估計影響，方法為將該等中期財務報表中根據《香港財務報告準則》第16號所呈報的金額與根據《香港會計準則》第17號本應確認的假設金額進行比較(倘該被取代標準繼續適用於2019年而非《香港財務報告準則》第16號)，以及將該等2019年假設金額與根據《香港會計準則》第17號編製的2018年實際相應金額進行比較。

			2019年		2018年
			扣除： 假設		
根據	加回：	根據《香港	假設	與根據《香港	
《香港財務	根據	會計準則》	根據《香港	會計準則》	
報告準則》	《香港財務	第17號	會計準則》	第17號	
第16號	報告準則》	有關經營	第17號	第17號	
呈報的	第16號	租賃的	作出的	呈報的	
金額	折舊及	估計金額	2019年	2018年	
(A)	利息開支	(附註1)	假設金額	金額比較	
人民幣千元	(B)	(C)	(D=A+B-C)	人民幣千元	

受採納《香港財務報告準則》
第16號影響的截至2019年
6月30日止六個月的財務業績：

經營利潤	26,651	452	(258)	26,845	40,316
財務費用	(738)	52	—	(686)	(843)
除稅前利潤	25,913	504	(258)	26,159	39,473
期內利潤	18,744	504	(258)	18,990	28,870

	2019年		2018年	
	根據《香港財務報告準則》第16號呈報的金額 (A) 人民幣千元	假設根據《香港會計準則》第17號有關經營租賃的估計金額 (附註1&2) (B) 人民幣千元	假設根據《香港會計準則》第17號作出的2019年假設金額 (C=A+B) 人民幣千元	與根據《香港會計準則》第17號呈報的2018年金額比較 人民幣千元

受採納《香港財務報告準則》
第16號影響的截至2019年6月30日止
六個月的簡明綜合現金流量表項目：

經營所得現金	13,396	(258)	13,138	9,049
經營活動產生的現金淨額	9,258	(258)	9,000	5,435
已付租賃租金的資本部份	(218)	218	—	—
已付租賃租金的利息部份	(40)	40	—	—
融資活動(所用)/所得現金淨額	(6,829)	258	(6,571)	109,809

附註1：倘《香港會計準則》第17號於2019年仍然適用，則「有關經營租賃的估計金額」為於2019年與已被分類為經營租賃的該等租賃相關的現金流量估計金額。該估計假設租金與現金流量之間並無差異，且倘《香港會計準則》第17號於2019年仍然適用，則根據《香港會計準則》第17號，所有於2019年訂立的新租賃已被分類為經營租賃。任何潛在的淨稅務影響均被忽略。

附註2：於此影響表中，該等現金流出自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，尤如《香港會計準則》第17號仍然適用。

3 收益及分部報告

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。

(a) 收益的分列

各主要類別收益分列如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
《香港財務報告準則》第15號範圍內		
來自客戶合約的收益		
提供物業管理服務	7,635	9,793
銷售持作出售物業	10,140	—
	<u>17,775</u>	<u>9,793</u>
來自其他來源的收益		
來自投資物業的租金總額	19,997	21,329
	<u>37,772</u>	<u>31,122</u>

(b) 分部報告

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。

4 其他淨收入

截至6月30日止六個月
2019年 2018年
人民幣千元 人民幣千元

銀行存款的利息收入	1,085	454
外匯(虧損)/收益淨額	(185)	404
其他	278	70
	<u>1,178</u>	<u>928</u>

5 稅前利潤

稅前利潤已扣除以下項目：

截至6月30日止六個月
2019年 2018年
人民幣千元 人民幣千元

(a) 融資成本

銀行貸款的利息開支	<u>738</u>	<u>843</u>
-----------	------------	------------

(b) 員工成本

薪金、工資及其他福利	6,468	6,656
向界定供款退休計劃供款	<u>693</u>	<u>732</u>
	<u>7,161</u>	<u>7,388</u>

計入下列各項：

銷售成本	3,241	3,749
行政開支	3,788	3,496
分銷成本	<u>132</u>	<u>143</u>
	<u>7,161</u>	<u>7,388</u>

截至6月30日止六個月
2019年 2018年
 人民幣千元 人民幣千元

(c) 其他項目

折舊	535	191
核數師薪酬	352	333
上市開支	—	6,877
已售出持作出售物業的成本	10,189	—

6 所得稅

截至6月30日止六個月
2019年 2018年
 人民幣千元 人民幣千元

即期稅項 — 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	2,568	2,982
遞延稅項	2,499	7,621
即期稅項 — 中國土地增值稅	731	—
預扣稅	1,371	—
	7,169	10,603

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「國家稅務總局關於執行《西部地區鼓勵類產業目錄》有關企業所得稅問題的公告」，成都光大物業管理有限公司(「光大物業管理」)屬合資格的產業類別，因此有資格在2011年至2020年享受15%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率繳納。

7 每股盈利

於本中期期間，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18,744千元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣28,870千元)及已發行的441,400,000股普通股(截至2018年6月30日止六個月：432,200,000股股份)的加權平均數計算。

因於截至2019年6月30日止六個月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。

8 投資物業及其他物業、廠房及設備

(a) 使用權資產

如附註2所披露，本集團以經修訂追溯調整法首次應用《香港財務報告準則》第16號。本集團按相關資產類別劃分的使用權資產的賬面淨值載列於附註2。

於截至2019年6月30日止六個月，本集團訂立一項租賃協議作辦公室之用，並因此確認使用權資產增加人民幣4,136,238元。

(b) 收購及出售

截至2019年6月30日止六個月，本集團收購廠房及機器項目，成本為人民幣1,606千元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣431千元)。截至2019年6月30日止六個月，概無出售任何廠房及機器項目(截至2018年6月30日止六個月：無)。

(c) 估值

投資物業估值已由本集團獨立估值師使用該估值師於2018年12月31日進行估值時所使用的相同估值技術於2019年6月30日進行更新。

由於該更新，人民幣11,949千元的淨收益(截至2018年6月30日止六個月：人民幣29,417千元)及有關遞延稅項人民幣2,987千元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣7,354千元)已於有關投資物業的期內損益確認。

9 貿易及其他應收款項

於報告期末，基於確認相關貿易應收款項當日貿易應收賬款賬齡分析如下：

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
即期	2,240	715
3個月內	7,033	5,302
3至6個月	563	563
6至9個月	713	563
9至12個月	563	563
1年以上	1,126	—
減：貿易應收款項減值撥備	(378)	(237)
貿易應收款項，扣除虧損撥備	11,860	7,469
其他應收款項	1,329	1,080
按攤銷成本計量的金融資產	<u>13,189</u>	<u>8,549</u>

貿易應收款項及應收貸款根據協議條款到期。

10 現金及現金等價物

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
銀行存款	184,066	181,277
手頭現金	37	34
綜合財務狀況表及綜合現金流量表內的 現金及現金等價物	<u>184,103</u>	<u>181,311</u>

11 貿易及其他應付款項

	於2019年 6月30日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	744	515
應付利息	38	45
其他應付稅項及費用	307	1,540
租賃按金	5,520	5,550
應計薪金及其他福利	616	5,087
應計上市開支	575	3,443
預收款項	3,607	7,184
其他應付款項	2,145	2,342
	<u>13,552</u>	<u>25,706</u>
按攤銷成本計量的金融負債	<u>13,552</u>	<u>25,706</u>

12 資本、儲備及股息

(a) 股息

董事並不建議就截至2019年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2018年6月30日止六個月：無)。

(b) 股本

	於2019年6月30日		於2018年12月31日	
	股份數目	千美元	股份數目	千美元
	千股		千股	
法定普通股：				
期／年初	4,000,000	4,000,000	40,000	40,000
股份拆分	—	—	360,000	—
法定股本增加	—	—	3,600,000	360,000
	<u>4,000,000</u>	<u>4,000,000</u>	<u>4,000,000</u>	<u>400,000</u>
期／年末	<u>4,000,000</u>	<u>4,000,000</u>	<u>4,000,000</u>	<u>400,000</u>

	於2019年6月30日		於2018年12月31日	
	股份數目 千股	千美元	股份數目 千股	千美元
已發行的全數繳足普通股：				
期／年初	441,400	345,042	33,100	273,975
股份拆分	—	—	297,900	—
首次公開發售發行普通股	—	—	110,400	71,067
	<u>441,400</u>	<u>345,042</u>	<u>441,400</u>	<u>345,042</u>
期／年末	<u>441,400</u>	<u>345,042</u>	<u>441,400</u>	<u>345,042</u>

普通股持有人有權收取不時宣派的股息，並享有在本公司會議上每股一票的表決權。所有普通股與本公司剩餘資產享有同等權益。

13 主要關聯方交易

本集團於中期期間已訂立的主要關聯方交易如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
自關聯方所得物業租賃收入	3,169	3,127
向關聯方墊款淨額	—	3,005
存入按金	305,239	527,123
提取按金	<u>317,281</u>	<u>491,306</u>

14 比較數據

本集團已自2019年1月1日起以經修訂追溯調整法首次應用《香港財務報告準則》第16號。根據此方法，比較資料不予重列。會計政策變動的進一步詳情請參閱附註2。

管理層討論及分析

財務業績

截至2019年6月30日止六個月，本集團的收益及本公司權益股東應佔溢利分別約為人民幣37.8百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣31.1百萬元)及約人民幣18.7百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣28.9百萬元)。

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。

本集團截至2019年6月30日止六個月的收益約為人民幣37.8百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣31.1百萬元)，較去年同期增加約人民幣6.7百萬元。收益增加主要由於於2019年銷售物業收入所致。於截至2019年6月30日止六個月，本公司權益股東應佔溢利約為人民幣18.7百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣28.9百萬元)，溢利減少主要由於投資物業的估值收益較去年同期為低所致。截至2019年6月30日止六個月每股基本盈利約為人民幣0.04元，而去年同期的每股基本盈利約為人民幣0.07元。本集團個別業務分部的回顧載列如下。

物業租賃

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。我們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(「**建築面積**」)約為88,529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)。於2019年6月30日，我們的商業物業組合的租用率約為84%，而住宅物業組合的租用率約為100%。截至2019年6月30日止六個月，本集團物業租賃業務的租金收入約為人民幣20.0百萬元(截至2018年6月30日止六個月：21.3百萬元)。於本期間，租金收入減少主要由於個別租戶租賃協議期滿所致。

物業管理服務

為最大限度提升物業的價值，我們擁有一支專業物業管理團隊，為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6月30日止六個月，本集團物業管理服務的收入約為人民幣7.6百萬元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣9.8百萬元)。於本期間，物業管理服務的收入減少主要由於個別租戶的租賃協議期滿所致。

物業銷售

我們的住宅物業位於中國四川省成都市杜甫花園。於截至2019年6月30日止六個月期間，已售出其中一個單位，佔剩餘項目的建築面積30.0%。

投資物業

我們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。於2019年6月30日，投資物業公允價值為人民幣907.8百萬元(於2018年12月31日：人民幣900.9百萬元)。截至2019年6月30日止六個月的投資物業估值收益約為人民幣11.9百萬元(截至2018年6月30日止六個月：約人民幣29.4百萬元)，較去年減少約人民幣17.5百萬元。

展望

中美貿易戰持續升溫，加劇貿易間的緊張局勢和政策不穩，損害未來經濟發展的前景。儘管全球經濟放緩，中國仍能保持可觀性的年度增長，在2019年中期國內生產總值達到6.2%(中等級)，符合市場預期的6.0–6.5%擴展範圍。國家宣佈的貨幣政策及財政措施將緩和人民幣匯率，加強國內消費以及地方投資。該等決策可望抵銷貿易關稅帶來的負面影響，務求延續辦公室及零售分部的需求。

本集團的主營業務為投資中國成都與昆明市區的商業地產，以其物業收租及物業管理費作主要收入。國內辦公樓市場受到金融和專業行業需求所支撐，兩個區域的吸納量因而保持平穩。高端辦公樓的供應及辦公樓次級市場的分散限制著其租金遞增。要維持較高的出租率與穩定的經常性利潤，本集團將繼續實施有高效益的租賃策略，並對市場前景抱持樂觀謹慎的態度。

為確保物業管理業務的優勢，本集團將竭力維持與現有客戶群的穩定關係，以客為本，積極提升服務質素，並擴張新的業務來提升未來潛在增長。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**」）採取強強聯手的政策，以協同效應在中國尋找優質的投資項目。本集團會堅守投資商業樓宇的定位，以優化自身資產結構及質量，開拓具有潛力的海外市場，包括英國倫敦，作平衡國內外的投資來提高企業的競爭力。展望未來，本集團將致力收購淨初始收益率及商業租賃穩健的物業來進一步拓寬物業組合。

流動資金及財務資源

於2019年6月30日，本集團權益總額約為人民幣899.0百萬元（2018年12月31日：約人民幣879.1百萬元）。於2019年6月30日，本集團持有現金及現金等價物約人民幣184.1百萬元（2018年12月31日：約人民幣181.3百萬元）。於2019年6月30日，本集團的流動資產淨額約為人民幣177.5百萬元（2018年12月31日：約人民幣166.7百萬元）。本集團的流動資產約為人民幣207.2百萬元（2018年12月31日：約人民幣203.8百萬元）。本集團的流動負債約為人民幣29.7百萬元（2018年12月31日：約人民幣37.2百萬元）。流動負債減少主要由於應計上市開支減少所致。

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6月30日，本集團的未償還銀行貸款約為人民幣23.5百萬元（2018年12月31日：約人民幣26.5百萬元）。於2019年6月30日的銀行貸款由光大國際大廈抵押。

本集團的資本負債比率乃按計息借貸總額除以權益總額再乘以100%計算。於2019年6月30日，本集團的資本負債比率為2.6%（2018年12月31日：3%）。本集團已實施若干貸款管理政策，包括密切監控資本負債比率及利率變動。

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，該等款項為業務運營及建設項目投資供款。本集團於本報告期內的流動資金狀況良好。

為管理流動資金風險，本集團監控及維持管理層認為足以支付營運的現金及現金等價物水平，並減輕現金流量波動的影響。本集團管理層亦監控流動資產／負債淨額及借貸的使用情況，確保有效使用現有銀行融資及遵守貸款契據。

外匯

本集團的交易及貨幣資產以及所有銀行貸款主要以人民幣計值。本集團管理層認為，本集團於報告期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。

或有負債

於2019年6月30日，本集團並無任何或有負債（於2018年12月31日：無）。

本集團資產抵押

本集團於成都的全資附屬公司成都國際大廈有限公司於2010年向中國銀行股份有限公司借入銀行貸款。該銀行貸款以成都國際大廈總建築面積約38,082平方米的樓宇進行抵押，以獲得2022年6月29日到期為數人民幣73百萬元的長期貸款。於2019年6月30日，該項貸款餘額為人民幣23.5百萬元。

上市所得款項淨額的用途

扣除股份發行開支及上市開支後於2018年1月16日(「上市日期」)全球發售的所得款項淨額(「所得款項淨額」)約為人民幣116.1百萬元。於2019年6月30日，本集團已按本公司日期為2017年12月29日的招股章程(「招股章程」)所載用途使用所得款項淨額約為人民幣6.2百萬元。

	所得款項 淨額 人民幣千元	於2019年 6月30日 已使用金額 人民幣千元	於2019年 6月30日 未使用金額 人民幣千元
收購英國(「英國」)主要城市物業	92,904	—	92,904
改造本集團的建築設施及／或翻新 本集團的物業	11,613	2,021	9,592
一般企業及營運資金	11,613	4,140	7,473
總計	<u>116,130</u>	<u>6,161</u>	<u>109,969</u>

由於本集團並未於英國收購任何物業，剩餘尚未動用的所得款項淨額存入計息銀行賬戶。

剩餘尚未動用的所得款項已按並將按招股章程所述方式應用。於本公告日期，董事認為臨時利用該等款項以於銀行賬戶中賺取利息收入符合本集團的最佳利益，不會大幅削弱本集團的財務能力，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2019年6月30日，本集團共僱用136名全職僱員(於2018年6月30日：136名僱員)及委任8名董事。本集團的員工成本總額(包括董事酬金)約為人民幣7.2百萬元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣7.4百萬元)。本集團定期檢討薪酬政策及福利計劃，並作出與業內薪酬水平相稱的必要調整。除基本月薪外，本集團亦向業績優異的僱員提供年終花紅。除現有購股權計劃(定義見下文)外，並無其他購股權計劃於本期間獲採納。

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。本集團與僱員保持良好關係。

購股權計劃

本公司於2017年12月15日採納購股權計劃(「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十年(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。

企業管治

本公司董事會致力維持良好企業管治標準。董事會相信良好的企業管治標準對本集團提供框架以維護股東利益，提升企業價值，制定業務策略及政策，以及提高透明度及問責性至關重要。

本公司已自上市日期起採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告(「企管守則」)作為其自身的企業管治守則。於截至2019年6月30日止六個月期間，本公司一直遵守企管守則所載的所有適用守則條文，惟偏離了企管守則條文第A.2.1條。

根據企管守則條文第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職責分工應明確規定並書面陳述。

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，同時，並無書面條款規定主席和行政總裁之間的職責分工。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年起便為中國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。

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。

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**」)，作為本身有關董事進行證券交易之操守守則。經向董事作出特定查詢後，全體董事已確認，於截至2019年6月30日止六個月期間，彼等一直遵守標準守則所載的規定交易準則。

中期股息

董事會建議不就截至2019年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2018年6月30日止六個月：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2019年6月30日止六個月期間，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。

審核委員會

本公司審核委員會由三名董事組成，即蔡大維先生(獨立非執行董事)、石禮謙先生(獨立非執行董事)及李銀中先生(非執行董事)。蔡大維先生為審核委員會主席。審核委員會的主要職責包括(但不限於)審閱本集團財務報告流程、風險管理、內部控制及業績。

審核委員會已審閱本集團截至2019年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績，並認同本集團採納的會計原則及慣例。

本公司截至2019年6月30日止六個月的未經審核綜合中期財務資料已經由本公司外聘核數師畢馬威會計師事務所按照香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體之獨立核數師執行之中期財務資料審閱」進行審閱。

刊發中期業績公告及中期報告

本公告將於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.ebgca.com.hk刊載。本公司截至2019年6月30日止六個月的中期報告屆時將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，2019年8月29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。