

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2017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2017年12月31日止年度的經審核綜合財務業績，連同截至2016年12月31日止年度的比較數字。

綜合損益表

截至2017年12月31日止年度

(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	3	66,657	55,936
銷售成本		(16,089)	(13,909)
毛利		50,568	42,027
投資物業的估值收益及估值收益淨額		18,585	22,673
其他(虧損)/收入淨額	4	(225)	289
分銷成本		(830)	(523)
行政開支		(27,774)	(15,305)
其他經營開支		(55)	(80)
經營利潤		40,269	49,081
融資成本		(2,194)	(3,123)
稅前利潤	5	38,075	45,958
所得稅	6	(13,809)	(14,444)
年內利潤		24,266	31,514
以下各項應佔：			
本公司權益股東		24,266	31,514
每股盈利	7	人民幣0.07元	人民幣0.10元
基本及攤薄			

綜合損益及其他全面收益表
截至2017年12月31日止年度
 (以人民幣列示)

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年內利潤		24,266	31,514
年內其他全面收益			
其後可能被重新分類至損益的項目：			
換算中華人民共和國(「中國」)境外公司財務報表的 匯兌差額		<u>(888)</u>	<u>436</u>
年內全面收益總額		<u><u>23,378</u></u>	<u><u>31,950</u></u>
以下各項應佔：			
本公司權益股東		<u><u>23,378</u></u>	<u><u>31,950</u></u>

綜合財務狀況表
於2017年12月31日
(以人民幣列示)

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		876,600	857,113
物業、廠房及設備		3,437	3,813
遞延稅項資產		1,325	1,254
		<u>881,362</u>	<u>862,180</u>
流動資產			
持作出售物業		3,794	5,536
貿易及其他應收款項	9	8,742	3,342
應收關聯方款項		—	2,065
現金及現金等價物		42,435	42,693
		<u>54,971</u>	<u>53,636</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	12,470	6,357
預收款項		8,327	8,364
銀行貸款	8	6,000	15,313
即期稅項		1,924	4,404
		<u>28,721</u>	<u>34,438</u>
流動資產淨額		<u>26,250</u>	<u>19,198</u>
資產總值減流動負債		<u>907,612</u>	<u>881,378</u>
非流動負債			
銀行貸款	8	26,500	32,500
遞延稅項負債		161,847	152,991
		<u>188,347</u>	<u>185,491</u>
資產淨額		<u>719,265</u>	<u>695,887</u>
股本及儲備			
股本		273,975	273,975
儲備		445,290	421,912
權益總額		<u>719,265</u>	<u>695,887</u>

附註

1. 財務報表編製基準

截至2017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往成本基準。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。

2. 於截至2017年12月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

截至本財務報表發佈日期，香港會計師公會頒佈下列截至2017年12月31日止年度尚未生效且本集團尚未提早採納的修訂本及新訂準則。

	於以下日期或 之後開始的 會計期間生效
《香港財務報告準則》第2號(修訂本)，以股份為基礎的支付交易的分類及計量	2018年1月1日
《香港財務報告準則》第4號(修訂本)，與《香港財務報告準則》第4號保險合約一併應用《香港財務報告準則》第9號金融工具	2018年1月1日
《香港財務報告準則》第40號(修訂本)，投資物業轉讓	2018年1月1日
《香港財務報告準則》第15號，來自客戶合約的收益	2018年1月1日
《香港財務報告準則》第9號，金融工具	2018年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－第22號詮釋，外幣交易及墊款代價	2018年1月1日
2014年至2016年週期之年度改進，若干《香港財務報告準則》之修訂本	2018年1月1日
2015年至2017年週期之年度改進，若干《香港財務報告準則》之修訂本	2019年1月1日
《香港財務報告準則》第9號(修訂本)，負債補償之預付特點	2019年1月1日
《香港財務報告準則》第16號，租賃	2019年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－第23號詮釋，所得稅處理之不確定因素	2019年1月1日
《香港會計準則》第28號(修訂本)，於聯營公司及合資企業之長期權益	2019年1月1日
《香港財務報告準則》第10號及《香港會計準則》第28號(修訂本)，投資者與其聯營公司或合資企業間之資產出售或投入	待釐定
《香港財務報告準則》第17號，保險合約	2021年1月1日

3. 收入

本集團的主要活動為物業租賃及提供物業管理服務。

各主要收入類別的金額如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
物業租賃	39,512	36,935
提供物業管理服務	20,446	19,001
銷售持作出售物業	6,699	—
	<u>66,657</u>	<u>55,936</u>

本集團的客戶群多樣化，截至2017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(2016年：三名客戶)。2017年，自該等客戶所得收入約為人民幣24,328,000元(2016年：人民幣22,503,000元)。

4. 其他淨(虧損)／收入

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	233	330
外匯虧損淨額	(564)	(135)
其他	106	94
	<u>(225)</u>	<u>289</u>

5. 稅前利潤

稅前利潤已扣除以下項目：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行貸款的利息開支	<u>2,194</u>	<u>3,123</u>
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利	15,338	13,501
向界定供款退休計劃供款	<u>1,421</u>	<u>1,204</u>
	<u>16,759</u>	<u>14,705</u>
計入下列各項：		
銷售成本	7,342	6,148
行政開支	8,975	8,267
分銷成本	<u>442</u>	<u>290</u>
	<u>16,759</u>	<u>14,705</u>
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
(c) 其他項目		
已售出持作出售物業的成本	1,817	–
折舊	380	456
核數師薪酬		
– 核數服務	728	875
上市開支	<u>13,392</u>	<u>3,040</u>

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工資之特定百分比計算)，從而為員工退休福利提供資金。

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。

6. 所得稅

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	3,756	3,173
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	472	-
預扣稅	796	811
	5,024	3,984
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	8,785	10,460
	13,809	14,444
	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
稅前利潤	38,075	45,958
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	12,467	13,457
不可扣稅開支的稅務影響	21	21
動用未確認可扣減暫時性差異的稅務影響	(295)	-
未確認可扣減暫時性差異的稅務影響	-	42
未確認未動用稅項虧損的稅務影響	-	113
動用過往未確認稅項虧損	(259)	-
已分配收益及將於可見未來分配之收益的預扣稅	1,057	664
中國附屬公司與非中國附屬公司之間的利息費用預扣稅	464	147
土地增值稅	472	-
土地增值稅的稅務影響	(118)	-
實際稅項開支	13,809	14,444

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2017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% (2016年：16.5%)。由於本集團於截至2017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(2016年：無)。

根據相關稅務部門的稅項通知，光永有限公司(「光永」)中國分公司被釐定為對分公司的業務經營、僱員、賬務及分公司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。

7. 每股盈利

2017年，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24,266,000元(2016年：人民幣31,514,000元)及2017年已發行的331,000,000股普通股(2016年：331,000,000股股份)計算。

計算每股盈利時並無計及本公司的股份拆分。股份拆分於2018年1月16日生效，於緊接全球發售完成前進行。因此，已發行普通股數目已作出追溯調整，猶如其於2016年1月1日生效。

因於截至2017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。

8. 銀行貸款

於2017年12月31日，須償還的銀行貸款如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
有抵押銀行貸款		
— 1年內或按要求償還	6,000	15,313
— 1年後但2年內	6,000	6,000
— 2年後但5年內	20,500	19,500
— 5年後	—	7,000
	<u>26,500</u>	<u>32,500</u>
	<u>32,500</u>	<u>47,813</u>

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2017年12月31日的未提取銀行融資為300,000,000港元(相等於人民幣253,731,000元)。

於2017年12月31日，本集團銀行貸款的實際年利率為5.15%(2016年：5.15%至5.67%)。

於2017年12月31日，賬面值為人民幣32,500,000元的有抵押銀行貸款(2016年：人民幣47,813,000元)，以本集團擁有的投資物業(總賬面值為人民幣326,086,000元(2016年：人民幣653,873,000元))以及由光大金融中心擁有的投資物業之所有收款和應收款項的浮動押記作為擔保。

9. 貿易及其他應收款項

貿易應收款項

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貿易應收款項(i)	3,814	2,974
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(141)</u>	<u>(141)</u>
	3,673	2,833
預付款項(ii)	4,372	—
其他應收款項	<u>697</u>	<u>509</u>
	<u><u>8,742</u></u>	<u><u>3,342</u></u>

(i) 貿易應收款項主要與確認提供物業租賃及管理服務所得收入相關。

(ii) 於2017年12月31日，預付款項主要指本公司預付的上市開支。

(a) 賬齡分析

於各年度報告期末，基於有關貿易日期計算的貿易應收款項(扣除呆賬撥備)的賬齡為一年內，惟預期於2017年12月31日之後一年收回的人民幣2,701,000元除外。

貿易應收款項根據協議條款到期。

(b) 貿易應收款項減值

有關貿易應收款項的減值虧損採用撥備賬記錄，除非在本集團信納可收回金額之機會極低的情況下，則減值虧損會直接從貿易應收款項中撇銷。

年內貿易應收款項減值撥備的變動情況如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
於1月1日及12月31日	<u><u>141</u></u>	<u><u>141</u></u>

於2017年12月31日，貿易應收款項人民幣141,000元(2016年：人民幣141,000元)已個別釐定為減值。個別釐定為減值的應收款項與遭遇財務困難的客戶有關，經管理層評估，預期無法收回該等應收款項。

(c) 未減值的貿易應收款項

並無個別或共同視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
既無逾期亦無減值	3,413	2,661
逾期一年以內	260	172
	<u>3,673</u>	<u>2,833</u>

10. 貿易及其他應付款項

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貿易應付款項	364	328
應付利息	54	74
其他應付稅項及費用	931	597
按金(i)	5,883	4,321
應計薪金及其他福利	1,733	53
應計上市開支	2,235	-
其他應付款項	1,270	984
	<u>12,470</u>	<u>6,357</u>

(i) 按金指租賃期內向租戶收取的租金按金。

11. 期後事項

於2018年1月16日，本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，按每股1.41港元的價格全球發售每股面值0.1美元的本公司普通股(「全球發售」)。全球發售所得款項淨額為113.7百萬港元，相等於人民幣98.9百萬元(經扣除本公司已付及應付的包銷費及佣金以及有關全球發售的估計開支)，已於同日收到。

管理層討論與分析

財務業績

截至2017年12月31日止財政年度，本公司擁有人應佔本集團收益及溢利分別約為人民幣66.7百萬元(2016年：約人民幣55.9百萬元)及約人民幣24.3百萬元(2016年：約人民幣31.5百萬元)。

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2017年12月31日止年度的收益約為人民幣66.7百萬元(2016年：約人民幣55.9百萬元)，較去年大幅增加約人民幣10.8百萬元。於截至2017年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣24.3百萬元(2016年：約人民幣31.5百萬元)，較去年有所減少。本年度，截至2017年12月31日止年度的溢利減少主要是由於本集團就本公司股份於聯交所主板上市(「上市」)而產生非經常性上市開支約人民幣13.4百萬元(2016年：3.0百萬港元)。截至2017年12月31日止年度每股基本溢利約為人民幣0.07元，而去年同期的每股基本溢利約為人民幣0.10元。

於2018年1月16日(「上市日期」)，本公司股份於聯交所主板上市。

物業租賃業務

本集團的物業租賃業務方面，截至2017年12月31日止年度的租賃收入約為人民幣39.5百萬元(2016年：人民幣36.9百萬元)。本集團的租賃物業位於四川省成都市，本集團亦擁有及租賃位於雲南省昆明市的物業。於2017年12月31日，本集團於中國的零售單位的總建築面積約為91,627.9平方米，其中於中國的總建築面積約70,333平方米的物業已租出。

物業管理服務

截至2017年12月31日止年度，物業管理服務的收益佔總收益30.7%(2016年：34.0%)，較去年同期增加7.4%至人民幣20.4百萬元(2016年：人民幣19.0百萬元)。截至2017年12月31日止年度，我們管理的總建築面積增加約52,236平方米，於2017年12月31日，較去年同期增加1.2%(2016年：51,632平方米)。物業管理服務收益增加部份被中國境內服務增值稅取代業營業稅試點計劃的擴大所抵銷。

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／或樓宇。該業務分部於截至2017年12月31日止年度估值收益所確認的收益約為人民幣18.6百萬元(2016年：約人民幣22.7百萬元)，較去年減少約人民幣4.1百萬元。

展望

預期中國地方經濟將繼續穩步增長，官方貨幣政策將穩定人民幣匯率及地方投資，而全國高端服務業的發展及側重於國內消費將令辦公室及零售分部的需求持續。

預計中國成都與昆明市區以及金融中心的寫字樓市場將受金融及專業分部需求所支撐而保持穩定。由於高端辦公樓供應及辦公樓次級市場分散，租金增長將受到限制。為維持高出租率及穩定的經常性收益，本集團將繼續採取有競爭力的租賃策略。

流動資金及財務資源

於2017年12月31日，本集團權益總額約為人民幣719.3百萬元(2016年12月31日：約人民幣695.9百萬元)。於2017年12月31日，本集團持有現金及現金等價物約人民幣42.4百萬元(2016年12月31日：約人民幣42.7百萬元)。於2017年12月31日，本集團的流動資產淨額約為人民幣26.3百萬元(2016年12月31日：約人民幣19.2百萬元)。本集團的流動資產約為人民幣55.0百萬元(2016年12月31日：約人民幣53.6百萬元)。流動資產增加主要是由於上市開支的預付款項增加所致。本集團的流動負債約為人民幣28.7百萬元(2016年12月31日：約人民幣34.4百萬元)。流動負債減少主要是由於償還若干銀行貸款以及人民銀行基準利率調整導致利率下降所致。

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2017年12月31日，本集團的未償還銀行貸款約為人民幣32.5百萬元(2016年12月31日：約人民幣47.8百萬元)。於2017年12月31日的銀行貸款由本公司抵押。

由於償還若干銀行貸款，本集團的資本負債比率(計息借貸總額除以權益總額再乘以100%)由2016年12月31日的6.87%減至2017年12月31日的4.52%。

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、銀行貸款以及預售物業所提前收取的現金所得款項，該等款項為業務運營及建設項目投資供款。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

本集團交易及貨幣資產主要以人民幣計值，且所有銀行貸款亦以人民幣計值。本集團管理層認為，本集團於截至2017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。

資產抵押

於2017年12月31日，本集團投資物業的賬面值為約人民幣326.1百萬元(2016年12月31日：約人民幣653.9百萬元)，本集團擁有的投資物業的所有收入及應收款項的浮動押記已抵押作本集團銀行貸款的擔保。

僱員及薪酬政策

於2017年12月31日，本集團共僱用156名全職僱員(2016年：186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16.8百萬元(2016年：人民幣14.7百萬元)。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。本年度尚未採納購股權計劃。

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。本集團與僱員保持良好關係。

股東週年大會

本公司將於2018年6月22日舉行2018年股東週年大會(「**股東週年大會**」)。股東週年大會通告將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

董事並不建議就截至2017年12月31日止年度宣派末期股息(2016年：無)。

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權利，本公司將於2018年6月19日(星期二)至2018年6月22日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，該期間將不會辦理股份過戶手續。為合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於2018年6月15日(星期五)下午四時三十分前交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)辦理登記手續。

購買、出售及贖回本公司的上市證券

自上市日期起直至本公告日期止期間，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。

企業管治

本公司已自上市日期起採納上市規則附錄十四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。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，惟偏離了守則條文第A.2.1條。

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(「**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。

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。

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10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」)由三名獨立非執行董事蔡大維先生(審核委員會主席)、石禮謙先生及李銀中先生組成。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2017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2017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。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2017年12月31日止年度的年報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，2018年3月23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。