

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2018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2018年12月31日止年度的經審核綜合財務業績，連同截至2017年12月31日止年度的比較數字。

綜合損益表 截至2018年12月31日止年度 (以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	4	61,742	66,657
服務及銷售成本		(15,453)	(16,089)
毛利		46,289	50,568
投資物業的估值收益		33,787	18,585
其他收入／(虧損)淨額	5	2,679	(225)
分銷成本		(904)	(830)
行政開支		(26,665)	(27,774)
其他經營開支		(303)	(55)
經營利潤		54,883	40,269
融資成本		(1,614)	(2,194)
稅前利潤	6	53,269	38,075
所得稅	7	(16,715)	(13,809)
年內利潤		36,554	24,266
以下各項應佔：			
本公司權益股東		36,554	24,266
每股盈利	8	人民幣0.08元	人民幣0.07元
基本及攤薄			

綜合損益及其他全面收益表
截至2018年12月31日止年度
(以人民幣列示)

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年內利潤	36,554	24,266
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	7,106	(888)
年內全面收益總額	43,660	23,378
以下各項應佔：		
本公司權益股東	43,660	23,378

綜合財務狀況表
於2018年12月31日
(以人民幣列示)

		2018年 12月31日	2017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		900,900	876,600
物業、廠房及設備		3,298	3,437
遞延稅項資產		1,457	1,325
		<u>905,655</u>	<u>881,362</u>
流動資產			
持作出售物業		13,983	3,794
貿易及其他應收款項	10	8,549	8,742
現金及現金等價物		181,311	42,435
		<u>203,843</u>	<u>54,971</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	25,706	20,797
合約負債		4,705	—
銀行貸款	9	6,000	6,000
即期稅項		767	1,924
		<u>37,178</u>	<u>28,721</u>
流動資產淨額		<u>166,665</u>	<u>26,250</u>
資產總值減流動負債		<u>1,072,320</u>	<u>907,612</u>
非流動負債			
銀行貸款	9	20,500	26,500
遞延稅項負債		172,765	161,847
		<u>193,265</u>	<u>188,347</u>
資產淨額		<u>879,055</u>	<u>719,265</u>
股本及儲備			
股本		345,042	273,975
儲備		534,013	445,290
權益總額		<u>879,055</u>	<u>719,265</u>

附註：本集團於2018年1月1日首次應用《香港財務報告準則》第15號。根據所選擇的過渡方式，比較資料不予重列。

附註

1 財務報表編製基準

截至2018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》(「《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

(i) 概覽

香港會計師公會已頒佈多項新訂之《香港財務報告準則》及《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。其中，以下發展與本集團的財務報表相關：

- 《香港財務報告準則》第9號，*金融工具*
- 《香港財務報告準則》第15號，*來自客戶合約的收入*
- 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*

本集團並無採用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。

《香港財務報告準則》第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會) — 第22號詮釋對本集團當前或過往期間的業績及財務狀況在該等財務報表內的編製或呈列方式並無重大影響。

本集團合約負債的呈列受《香港財務報告準則》第15號影響。有關會計政策變動的詳情於《香港財務報告準則》第15號附註1(c (ii)) 中討論。根據所選擇的過渡方法，本集團確認首次應用《香港財務報告準則》第15號的累計影響，作為2018年1月1日期初財務狀況表之調整。比較資料不予重列。

(ii) 《香港財務報告準則》第15號，來自客戶合約收入

《香港財務報告準則》第15號建立確認來自客戶合約收入及若干成本的全體框架。《香港財務報告準則》第15號取代《香港會計準則》第18號收入(包括銷售貨品及提供服務所產生的收入)及《香港會計準則》第11號建設合約(訂明建設合約的會計處理方法)。

本集團已選擇採用累計影響過渡方法。比較資料尚未重列，並繼續根據《香港會計準則》第18號報告。按《香港財務報告準則》第15號所允許，本集團僅對2018年1月1日前尚未完成的合約應用新要求。

有關過往會計政策變動的性質及影響的其他詳情載列如下：

合約資產及負債的呈列

根據《香港財務報告準則》第15號，僅當本集團擁有收取代價的無條件權利時，方會確認應收款項。倘本集團在無條件有權獲得合約中承諾的商品及服務的代價之前確認相關收入，則收取代價權利分類為合約資產。同樣，在本集團確認相關收入前，當客戶支付代價或合約要求支付代價且該金額已到期時，則確認合約負債(而非應付款項)。就與顧客的單一合約而言，呈列淨合約資產或淨合約負債。就多份合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不會以淨額基準呈列。

為於呈列中反映該等變動，本集團已於2018年1月1日因採納《香港財務報告準則》第15號而將「貿易及其他應付款項」項下預收款項的人民幣675,000元重新劃分至合約負債。

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收入淨額後每年評估，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銷售持作出售物業。

(i) 收入的分列

各主要類別收入分列如下：

	2018年 人民幣千元	2017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	18,272	20,446
銷售持作出售物業	—	6,699
	<u>18,272</u>	<u>27,145</u>
來自其他來源的收入		
來自投資物業的租金總額	43,470	39,512
	<u>61,742</u>	<u>66,657</u>

附註：本集團已使用累計影響法首次應用《香港財務報告準則》第15號。根據該方式，比較資料不予重列，並根據《香港會計準則》第18號及《香港會計準則》第11號編製。

本集團的客戶群多樣化，截至2018年12月31日止年度，有兩名客戶的交易規模佔本集團收入的10%以上(2017年：三名客戶)。2018年，自該等客戶所得收入約為人民幣15,050,000元(2017年：人民幣24,328,000元)。

(ii) 預期將於日後確認之由報告日期存在的客戶合約產生的收入

於2018年12月31日，分配予本集團現有合約項下的剩餘履約責任為人民幣32,926,000元。該金額分別指預期將於日後確認之由持作出售物業的銷售合約及提供物業管理服務的銷售合約產生的收入。本集團將於日後確認預期收入，就持作出售物業而言，當物業於2019年3月指讓予客戶時，或就提供物業管理服務而言，當服務預期於未來一至六年完成時。

(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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年內	27,230	30,329
1年後但5年內	39,858	59,844
5年後	4,966	5,781
	<u>72,054</u>	<u>95,954</u>
5 其他收入／(虧損)淨額		
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	1,147	233
外匯收益／(虧損)淨額	1,379	(564)
其他	153	106
	<u>2,679</u>	<u>(225)</u>
6 稅前利潤		
稅前利潤已扣除以下項目：		
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
(a) 融資成本		
銀行貸款的利息開支	<u>1,614</u>	<u>2,194</u>
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
(b) 員工成本		
薪金、工資及其他福利	17,371	15,338
向界定供款退休計劃供款	<u>1,295</u>	<u>1,421</u>
	<u>18,666</u>	<u>16,759</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。

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。

除上述年度供款外，本集團概無其他有關該等計劃的重大退休福利付款責任。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
(c) 其他項目		
已出售持作出售物業的成本	—	1,817
折舊	335	380
減值虧損		
— 貿易及其他應收款項	237	141
核數師薪酬		
— 核數服務	1,060	728
— 審閱及其他服務	352	—
上市開支	7,822	13,392
	<u>7,822</u>	<u>13,392</u>

7 綜合損益表中的所得稅

(a) 綜合損益表中稅項指：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	4,769	3,756
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	—	472
預扣稅	1,160	796
	<u>5,929</u>	<u>5,024</u>
遞延稅項		
暫時性差異的產生及撥回	10,786	8,785
	<u>10,786</u>	<u>8,785</u>
	<u>16,715</u>	<u>13,809</u>

(b) 稅項開支及按適用稅率計算的會計利潤的對賬：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
稅前利潤	53,269	38,075
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	15,915	12,467
不可扣稅開支的稅務影響	6	21
動用未確認可扣減暫時性差異的稅務影響	(627)	(295)
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	—	(259)
已分配收益及將於可見未來分配之收益的預扣稅	—	1,057
中國附屬公司與非中國附屬公司之間的利息費用 預扣稅	435	464
土地增值稅	—	472
土地增值稅的稅務影響	—	(118)
實際稅項開支	<u>16,715</u>	<u>13,809</u>

根據開曼群島及英屬維爾京群島(「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2018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%(2017年：16.5%)。由於本集團於截至2018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(2017年：無)。

根據相關稅務部門的稅項通知，光永有限公司(「光永」)於昆明成立的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。

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36,554,000元(2017年：人民幣24,266,000元)及已發行的加權平均股數436,863,000股普通股(2017年：331,000,000股股份)計算如下：

	2018年	2017年
普通股加權平均股數		
於1月1日已發行普通股	33,100,000	33,100,000
股份拆分的影響	297,900,000	297,900,000
發行新股份的影響	105,863,014	—
已發行普通股加權平均股數	<u>436,863,014</u>	<u>331,000,000</u>

計算每股盈利時計及股份拆分。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2017年1月1日生效。

因於截至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 銀行貸款

於2018年12月31日，須償還的銀行貸款如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
有抵押銀行貸款		
— 1年內或按要求償還	<u>6,000</u>	<u>6,000</u>
— 1年後但2年內	6,000	6,000
— 2年後但5年內	14,500	20,500
— 5年後	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>20,500</u>	<u>26,500</u>
	<u>26,500</u>	<u>32,500</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2018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262,860,000元)。

於2018年12月31日，本集團銀行貸款的實際年利率為5.15% (2017年：5.15%)。

於2018年12月31日，賬面值為人民幣26,500,000元(2017年：人民幣32,500,000元)的有抵押銀行貸款以本集團擁有的總賬面值為人民幣340,121,000元(2017年：人民幣326,086,000元)的投資物業作為擔保。

10 貿易及其他應收款項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應收賬款，扣除虧損撥備	2,471	250
租賃應收款項，扣除虧損撥備	4,998	3,423
預付上市開支	—	4,372
其他應收款項	1,080	697
	<u>8,549</u>	<u>8,742</u>
按攤銷成本計量的金融資產	<u>8,549</u>	<u>8,742</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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期	715	690
3個月內	5,302	2,964
3至6個月	563	19
6至9個月	563	—
9至12個月	563	—
1年以上	—	141
扣除：貿易應收款項減值撥備	<u>(237)</u>	<u>(141)</u>
	<u>7,469</u>	<u>3,673</u>

貿易應收賬款及租賃應收款項根據協議條款到期。

11 貿易及其他應付款項

	2018年 12月31日 人民幣千元	2018年 1月1日 人民幣千元	2017年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項	515	364	364
應付利息	45	54	54
其他應付稅項及費用	1,540	931	931
按金	5,550	5,883	5,883
應計薪金及其他福利	5,087	1,733	1,733
應計上市開支	3,443	2,235	2,235
預收款項	7,184	7,652	8,327
其他應付款項	2,342	1,270	1,270
	<u>25,706</u>	<u>20,122</u>	<u>20,797</u>
按攤銷成本計量的金融負債	<u>25,706</u>	<u>20,122</u>	<u>20,797</u>

於採納《香港財務報告準則》第15號後，計入「貿易及其他應付款項」項下「預收款項」的期初調整人民幣675,000元重新分類至合約負債。

管理層討論與分析

財務業績

截至2018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36.6百萬元(2017年：約人民幣24.3百萬元)及約人民幣61.7百萬元(2017年：約人民幣66.7百萬元)。

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2018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36.6百萬元(2017年：約人民幣24.3百萬元)，較去年增加約50.6%。溢利增加主要由於(i)物業租賃收入；(ii)投資物業估值收益；及(iii)其他收入增加所致。此外，行政開支減少亦是本年度溢利增加的其中一個主要原因。本集團截至2018年12月31日止年度的收入約為人民幣61.7百萬元(2017年：約人民幣66.7百萬元)，較去年減少約人民幣5.0百萬元，主要由於2018年並無來自出售住宅物業的非經常性收入。反之，於2018年來自物業租賃及物業管理的核心業務收入與去年比較有所增長。截至2018年12月31日止年度每股基本盈利約為人民幣0.08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。

物業租賃業務

本集團物業租賃業務截至2018年12月31日止年度的租金收入約為人民幣43.5百萬元(2017年：人民幣39.5百萬元)。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。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(「**總建築面積**」)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1,242平方米)。本年度，租金收入增加主要由於新租戶增加及月租上升所致。

物業租賃組合

	所擁有 總建築 面積 (平方米)	商業用途 總建築 面積 ⁽¹⁾ (平方米)	平均租用率		平均租用率 (商業用途) ⁽¹⁾		收入	
			2018年 (%)	2017年 (%)	2018年 (%)	2017年 (%)	2018年 人民幣 (百萬元)	2017年 人民幣 (百萬元)
商業物業								
光大金融中心	33,357	30,173	83%	76%	92%	82%	24.8	21.8
光大國際大廈	38,199	28,905	71%	71%	95%	100%	9.1	8.3
明昌大廈	16,973	14,489	99%	99%	99%	99%	8.9	8.7
	<u>88,529</u>	<u>73,567</u>					<u>42.8</u>	<u>38.8</u>
住宅物業								
杜甫花園	<u>1,242</u>	<u>1,242</u>	100%	100%	100%	100%	<u>0.7</u>	<u>0.7</u>
	<u><u>89,771</u></u>	<u><u>74,809</u></u>					<u><u>43.5</u></u>	<u><u>39.5</u></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2018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18.3百萬元(2017年：人民幣20.4百萬元)。年內，儘管來自物業管理服務的收入因新簽訂／續期合約而有所增加，惟該增幅被非經常性增值物業管理服務收入的跌幅抵銷。我們管理的總建築面積較去年同期末增加13%至約59,078平方米(2017年：52,236平方米)。

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。截至2018年12月31日止年度，投資物業的總值為人民幣900.9百萬元(2017年12月31日：人民幣876.6百萬元)。截至2018年12月31日止年度，投資物業的估值收益約為人民幣33.8百萬元(2017年：約人民幣18.6百萬元)，較去年增加約人民幣15.2百萬元，反映物業市場狀況有所改善。

展望

展望未來，本集團認為中國經濟發展已進入新時期階段，由高速增長期轉為高質量增長期。隨著全面建成小康社會、推動共建「一帶一路」等，中國經濟將不斷增強內生動力、延續穩中向好態勢，伴隨重要領域深層次改革持續推進，新動能培育和傳統動能改造將協同發力，中國將繼續成為世界經濟增長的主要動力源和穩定器。此外，隨著西部經濟持續強勁發展，預計中國成都與昆明市區的寫字樓市出租率將穩步上揚。為提升良好合理的出租率及穩定的經常性收益，本集團將繼續向優質管理方向提升，不斷強化具有競爭力的租賃策略。

另一方面，集團將採取多種措施增加企業效益，提升管理信息化，增加管理效率；做好集團整體資金規劃與運營，發揮「光大」的品牌優勢與信用優勢，力爭進一步提升收益，同時持續控制經營成本。

本集團目前會繼續延續原有的思路，把英國作為主要的海外投資目的地。基於目前較低的英鎊匯率，以及倫敦作為成熟市場，有助以分散集團投資組合，本集團認為倫敦具有一定的投資機會及吸引力。本集團將通過收購具有較好的淨初始收益率及商戶租賃穩定的物業，探索及擴大本集團物業組合的機會。

同時本集團也在中國尋找優質的投資項目，採取強強聯手的方針，冀加大與光大集團內部合作機會，協同發展整合相關優質物業；以至國內有實力的投資人共同發展和擴展資產規模，進一步增加集團利潤，實現大幅度的資產質量提升，回饋廣大股東的利益。

流動資金及財務資源

於2018年12月31日，本集團權益總額約為人民幣879.1百萬元(2017年12月31日：約人民幣719.3百萬元)。於2018年12月31日，本集團持有現金及現金等價物約人民幣181.3百萬元(2017年12月31日：約人民幣42.4百萬元)。於2018年12月31日，本集團的流動資產淨額約為人民幣166.7百萬元(2017年12月31日：約人民幣26.3百萬元)。於2018年12月31日，本集團的流動資產約為人民幣203.8百萬元(2017年12月31日：約人民幣55百萬元)。流動資產增加主要是由於在2018年1月16日(「上市日期」)根據全球發售本公司股份發行普通股的所得款項及若干投資物業重新分類為持作出售物業。本集團的流動負債為人民幣37.2百萬元(2017年12月31日：約人民幣28.7百萬元)。流動負債增加主要是由於應計上市開支及應計員工成本增加。

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2018年12月31日，本集團的未償還銀行貸款約為人民幣26.5百萬元(2017年12月31日：約人民幣32.5百萬元)。於2018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2018年12月31日，資本負債比率為3%(2017年12月31日：4.5%)。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，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並減輕現金流量波動影響的現金及現金等價物水平。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，本集團於截至2018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2018年12月31日，本集團並無或然負債(2017年：無)。

上市所得款項淨額用途

本公司股份於上市日期於香港聯合交易所有限公司主板上市(「上市」)。由於本集團並未於倫敦收購任何物業，上市所得款項淨額存入計息銀行賬戶。

所得款項淨額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，亦不知悉所得款項淨額計劃用途有任何重大變動。

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自2010年起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有限公司總建築面積約38,082平方米的樓宇進行抵押。該樓宇用作抵押品，以獲得2022年6月29日到期為數人民幣73.0百萬元的長期貸款。於2018年12月31日，該項未償還貸款結餘為人民幣26.5百萬元。

僱員及薪酬政策

於2018年12月31日，本集團共僱用134名全職僱員(2017年：156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18.7百萬元(2017年：人民幣16.8百萬元)。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2019年6月20日舉行2019年股東週年大會（「股東週年大會」）。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

董事並不建議就截至2018年12月31日止年度宣派末期股息（2017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2019年6月17日（星期一）至2019年6月20日（星期四）（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2019年6月14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

截至2018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。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，惟偏離了企業管治守則條文第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。

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2018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2018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2018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，2019年3月19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。