

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2022年6月30日止六個月中期業績公告

財務摘要

- 截至2022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27.1百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣25.2百萬元)及約人民幣12.3百萬元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣16.5百萬元)。
- 截至2022年6月30日止六個月，本集團每股基本盈利約為人民幣0.03元(截至2021年6月30日止六個月：約人民幣0.04元)。
- 董事會不建議宣派任何截至2022年6月30日止六個月的中期股息(截至2021年6月30日止六個月：本公司每股普通股為人民幣0.86分(相當於1.03港仙))。

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2022年6月30日止六個月的未經審核財務業績，連同2021年同期的比較數字。中期財務業績雖未經審核，惟本公司已聘請安永會計師事務所(「安永」)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」審閱中期財務業績。安永就中期財務資料之審閱而出具之報告載於即將寄予本公司股東(「股東」)之中期報告內。

簡明綜合損益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	27,083	25,162
服務成本		<u>(6,276)</u>	<u>(5,900)</u>
毛利		20,807	19,262
投資物業的估值收益		735	9,574
其他收入淨額	5	2,537	2,412
分銷成本		(775)	(603)
行政開支		(6,712)	(7,299)
其他經營開支		<u>(95)</u>	<u>(452)</u>
經營利潤		16,497	22,894
融資成本	6	<u>(202)</u>	<u>(381)</u>
稅前利潤	7	16,295	22,513
所得稅	8	<u>(4,045)</u>	<u>(5,980)</u>
期內利潤		<u>12,250</u>	<u>16,533</u>
以下各項應佔：			
本公司權益股東		<u>12,250</u>	<u>16,533</u>
每股盈利			
基本及攤薄	10	<u>人民幣0.03元</u>	<u>人民幣0.04元</u>

簡明綜合全面收益表
截至2022年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
期內利潤	12,250	16,533
其他全面收益		
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	(4,290)	1,123
其後期間將不會被重新分類至損益的其他全面收益／(開支)：		
換算本公司財務報表的匯兌差額	8,315	(4,257)
期內其他全面收益／(開支)，扣除稅項	4,025	(3,134)
期內全面收益總額	<u>16,275</u>	<u>13,399</u>
以下各項應佔：		
本公司權益股東	<u>16,275</u>	<u>13,399</u>

簡明綜合財務狀況表

2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	11	955,000	953,700
物業、廠房及設備		1,396	1,389
使用權資產		3,055	3,468
遞延稅項資產		154	1,530
非流動資產總額		959,605	960,087
流動資產			
貿易及其他應收款項以及預付款項	12	6,116	3,887
現金及現金等價物		206,261	203,770
流動資產總額		212,377	207,657
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	21,585	23,797
合約負債		2,227	1,461
銀行貸款		—	7,000
租賃負債		1,119	1,100
應付稅項		1,318	1,265
流動負債總額		26,249	34,623
流動資產淨額		186,128	173,034
資產總值減流動負債		1,145,733	1,133,121

	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	1,916	2,370
遞延稅項負債	<u>191,181</u>	<u>190,020</u>
非流動負債總額	<u>193,097</u>	<u>192,390</u>
資產淨額	<u><u>952,636</u></u>	<u><u>940,731</u></u>
權益		
股本	345,042	345,042
儲備	<u>607,594</u>	<u>595,689</u>
權益總額	<u><u>952,636</u></u>	<u><u>940,731</u></u>

1. 編製基礎

截至2022年6月30日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃根據《香港會計準則》(「《香港會計準則》」)第34號中期財務報告編製。

簡明綜合中期財務資料並未包括年度財務報表所需的所有資料及披露，且須與本集團截至2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

2. 會計政策及披露的變動

編製簡明綜合中期財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用者一致，惟首次於本期間財務資料採納的下列經修訂《香港財務報告準則》(「《香港財務報告準則》」)除外。

《香港財務報告準則》第3號(修訂本)
《香港財務報告準則》第16號(修訂本)
《香港會計準則》第16號(修訂本)
《香港會計準則》第37號(修訂本)
《香港財務報告準則》2018年至2020年
的年度改進

概念框架指引
2021年6月30日之後的Covid-19相關租金寬減
物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項
虧損合約－履行合約的成本
《香港財務報告準則》第1號、《香港財務報
告準則》第9號、《香港財務報告準則》第16
號相應闡釋範例及《香港會計準則》第41號
(修訂本)

經修訂《香港財務報告準則》的性質及影響說明如下：

- (a) 《香港財務報告準則》第3號修訂本以2018年6月頒佈的引用財務報告概念框架取代引用先前的財務報表編製及呈列框架，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂本亦就《香港財務報告準則》第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於《香港會計準則》第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中承擔，則應用《香港財務報告準則》第3號的實體應分別參考《香港會計準則》第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂本澄清或然資產不符合資格於收購日期確認。本集團已為2022年1月1日或之後發生的企業合併前瞻應用該修訂本。由於期內發生的企業合併中不存在修訂範圍內的或有資產、負債和或有負債，因此該修訂本並無對本集團的財務狀況及業績造成任何影響。

- (b) 《香港財務報告準則》第16號修訂本於2021年4月頒佈，允許承租人延後12個月使用可行權宜方法，以選擇不就COVID-19疫情直接產生的租金寬免應用租賃修訂會計處理。因此，可行權宜方法適用於任何租賃付款減免僅影響原本於2022年6月30日或之前到期付款的租金寬免，惟須符合應用可行權宜的其他條件。該修訂本於2021年4月1日或之後開始的年度期間追溯生效，初步應用該修訂本的任何累積影響將確認為保留利潤期初結餘於當前會計期間開始時的調整，並允許提早應用。該修訂本並無對本集團的財務狀況或業績造成任何影響。
- (c) 《香港會計準則》第16號修訂本禁止實體在將物業、廠房及設備項目達致可按管理層預定方式營運的地點及狀況過程中，自該資產的成本中扣除來自出售所生產項目的任何所得款項。反之，實體必須將出售該等項目的所得款項及該等項目的成本於損益確認。本集團已為2021年1月1日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該修訂本。由於2021年1月1日或之後，物業、廠房及設備項目達致可供使用的過程中並無產生任何銷售項目，因此，該修訂本並無對本集團的財務狀況或業績造成任何影響。
- (d) 《香港會計準則》第37號修訂本澄清，就評估某項合約是否屬《香港會計準則》第37號項下的虧損性合約而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。與合約並無直接關連的一般及行政成本，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。本集團已為2022年1月1日尚未履行所有責任的合約前瞻應用該修訂本，並且沒有識別出任何虧損合約。因此，該修訂本並無對本集團的財務狀況或業績造成任何影響。
- (e) 《香港財務報告準則》2018年至2020年的年度改進載列《香港財務報告準則》第1號、《香港財務報告準則》第9號、《香港財務報告準則》第16號相應闡釋範例及《香港會計準則》第41號修訂本。適用於本集團的該等修訂本詳情如下：

《香港財務報告準則》第9號金融工具：釐清實體評估新訂或經修訂金融負債條款是否與原訂金融負債條款有重大差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人已付或已收取款項，當中包括借款人或貸款人代表對方支付或收取的費用。本集團已對2022年1月1日或之後修改或交換的金融負債前瞻應用該修訂本。由於本集團的金融負債於期內並無修改，因此，該修訂本並無對本集團的財務狀況或業績造成任何影響。

《香港財務報告準則》第16號租賃：《香港財務報告準則》第16號相應闡釋範例13移除對向出租人就租賃裝修付款的闡釋。這刪除了於應用《香港財務報告準則》第16號時對租賃獎勵處理方式的潛在混淆。

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。

4. 收益

收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
客戶合約的收益		
提供物業管理服務	7,105	7,355
來自其他來源的收益		
來自投資物業的租金總額	19,978	17,807
	<u>27,083</u>	<u>25,162</u>

與客戶合約的收益的分拆收益資料

截至2022年6月30日止六個月

	提供物業 管理服務 (未經審核) 人民幣千元
收益確認時點 隨時間轉移服務	<u><u>7,105</u></u>

截至2021年6月30日止六個月

	提供物業 管理服務 (未經審核) 人民幣千元
收益確認時點 隨時間轉移服務	<u><u>7,355</u></u>

5. 其他收入淨額

其他收入淨額分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
銀行存款的利息收入	850	705
外匯收益淨額	940	1,669
政府補助*	46	—
其他	701	38
	<u><u>2,537</u></u>	<u><u>2,412</u></u>

* 截至2022年6月30日止六個月，政府補助56,000港元(約人民幣46,000元)，為收取香港特別行政區政府「防疫抗疫基金」款項的穩定就業補助。該等補助並無任何未完成條件及或有事項。

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
銀行貸款利息	169	355
租賃負債利息	33	26
	<u>202</u>	<u>381</u>

7. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入)以下項目：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
已提供服務的成本*	6,276	5,900
物業、廠房及設備折舊	76	75
使用權資產折舊	555	660
貿易應收款項減值**	88	435
物業、廠房及設備項目的撇銷	—	3
出售物業、廠房及設備項目的收益	—	(17)
核數師酬金	332	334
僱員福利開支：		
工資及薪金	5,906	6,031
退休金計劃供款	512	519
	<u>6,418</u>	<u>6,550</u>

* 計入已提供服務成本的僱員福利開支為人民幣2,523,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣2,524,000元)。

** 該等期間的貿易應收款項減值計入簡明綜合損益表中的「其他經營開支」。

8. 所得稅

由於本集團於截至2022年6月30日止六個月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(截至2021年6月30日止六個月：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。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
即期稅項 — 中國		
企業所得稅	1,508	2,736
遞延稅項	2,537	3,244
	<u>4,045</u>	<u>5,980</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)」、「國家稅務總局關於實施小微企業和個體工商戶所得稅優惠政策的公告([2021]年第12號)」及「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)」，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2022年6月30日止六個月享受2.5%(當應納稅所得額不超過人民幣1,000,000元，該額減免12.5%，按20%的稅率繳納企業所得稅)及5%(當應納稅所得額超過人民幣1,000,000元但不超過人民幣3,000,000元，該額減免25%，按20%的稅率繳納企業所得稅)的所得稅優惠稅率(2021年：5%，當應納稅所得額不超過人民幣1,000,000元；及10%，當應納稅所得額超過人民幣1,000,000元但不超過人民幣3,000,000元)。

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。

根據中國企業所得稅法，倘於中國內地成立的外資企業向外資投資者宣派股息，須繳納10%預扣稅。此規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後賺取的盈利。若外資投資者所屬司法權區與中國內地有稅務條約，外資投資者可申請較低預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為5%或10%（截至2021年6月30日止六個月：5%或10%）。因此，本集團須就2008年1月1日起賺取的盈利，就於中國內地成立的該等附屬公司分派的股息繳納預扣稅。

於2022年6月30日，本集團並無就於中國內地成立的附屬公司須繳付預扣稅的未匯出盈利所應付的預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司將不大可能於可見將來分派該等盈利。於2022年6月30日，與中國內地附屬公司的投資有關而並無就此確認遞延稅項負債的暫時性差異總額所涉金額約為人民幣2,436,000元（2021年12月31日：人民幣1,930,000元）。

9. 股息

概無建議宣派截至2022年6月30日止六個月之中期股息。於2021年8月26日，董事會宣派截至2021年6月30日止六個月之中期股息每股普通股人民幣0.86分，總額約為人民幣3,796,000元（相當於約4,546,000港元）。

10. 每股盈利

於期內，每股基本盈利乃按本公司權益股東應佔期內利潤人民幣12,250,000元（截至2021年6月30日止六個月：人民幣16,533,000元）及已發行的441,400,000股普通股（截至2021年6月30日止六個月：441,400,000股）的加權平均數計算。

並無對截至2022年及2021年6月30日止六個月所呈列之每股基本盈利作出調整，原因為本集團於該等期間並無任何已發行具攤薄潛力之普通股。

11. 投資物業

投資物業估值已由本集團獨立估值師使用該估值師於2021年12月31日進行估值時所使用的相同估值技術於2022年6月30日進行更新。

12. 貿易及其他應收款項以及預付款項

於報告期末，基於付款時間表及虧損撥備淨額的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1個月內	4,128	2,425
1至2個月	357	—
2至3個月	207	—
	<hr/>	<hr/>
其他應收款項及預付款項	4,692	2,425
	1,424	1,462
	<hr/>	<hr/>
	6,116	3,887
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

貿易應收款項根據協議條款到期支付。

13. 貿易及其他應付款項

	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
貿易應付款項	1,302	1,439
應付利息	—	22
其他應付稅項及費用	241	245
已收按金	5,038	5,204
應計薪金及其他福利	642	2,896
預收租賃款項	9,026	12,302
應付股息	4,605	—
其他應付款項	731	1,689
	<u>21,585</u>	<u>23,797</u>

包含在貿易應付款項的金額於報告期末基於發票日期的賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
3個月內	85	235
3個月以上	1,217	1,204
	<u>1,302</u>	<u>1,439</u>

14. 關聯方交易

(a) 除本財務資料其他部分詳述的交易外，本集團於期內與關聯方訂立的交易如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
關聯方：		
物業租賃收入	5,003	4,572
物業管理收入	153	153
存放存款	248,671	42,421
提取存款	238,340	37,525

(b) 與關聯方訂立的其他交易：

截至2020年12月31日止年度，本集團與中國光大集團有限公司於2020年11月2日簽訂貸款服務框架協議(「該協議」)，追溯自2020年1月1日起至2024年12月31日止為期五年，有關詳情載列於本公司日期為2020年11月2日的公告。截至2022及2021年6月30日止六個月，本集團並未使用該協議的任何融資。

(c) 與關聯方的未結清餘額：

	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
	存放於關聯銀行的現金及現金等價物	35,890
貿易及其他應收款項以及預付款項	1,193	—
貿易及其他應付款項	4,897	7,099
合約負債	153	—

管理層討論及分析財務業績

財務業績

截至2022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27.1百萬元(2021：人民幣25.2百萬元)及約人民幣12.3百萬元(2021：人民幣16.5百萬元)。

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。

截至2022年6月30日止六個月，本集團的收益約為人民幣27.1百萬元(2021：人民幣25.2百萬元)，較去年同期增加約人民幣1.9百萬元，主要由於每平方米的租金上升所致。本公司權益股東應佔溢利約為人民幣12.3百萬元(2021：人民幣16.5百萬元)，較去年同期減少約人民幣4.2百萬元，乃因投資物業的估值收益下跌所致。每股基本盈利約為人民幣0.03元(2021：人民幣0.04元)。本集團業務分部的回顧載列如下。

物業租賃

於2022年6月30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)，物業分別位於中華人民共和國(「中國」)四川省成都市及雲南省昆明市，總建築面積(「建築面積」)約為89,507(2021年12月31日：89,507)平方米。截至2022年6月30日止六個月，物業的平均租用率約為86%(2021：84%)。於本期間，本集團的租金收入約為人民幣20.0百萬元(2021：人民幣17.8百萬元)，較去年同期增加約人民幣2.2百萬元，主要是由於每平方米的租金上升所致。

物業管理服務

於本期間，物業管理服務的收益約為人民幣7.1百萬元(2021：人民幣7.4百萬元)，較去年同期下跌約人民幣0.3百萬元，主要是由於物業維保服務收入減少所致。

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2022年6月30日，投資物業公允價值為人民幣955.0百萬元(2021年12月31日：人民幣953.7百萬元)。截至2022年6月30日止六個月的投資物業估值收益約為人民幣0.7百萬元(2021：人民幣9.6百萬元)，較去年同期減少約人民幣8.9百萬元。

展望

2022年上半年全國疫情仍然反覆，對全國各地的經濟生產及各產業經營難度造成一定的影響，進入2022年下半年，防疫政策不斷優化，防疫舉措更加精準、科學，有利於加快經濟復蘇的腳步。同時，穩增長政策全面發力，疫情防控與經濟增長之間的統籌預計會做得更好，一攬子穩增長政策將充分釋放出效果，助力經濟修復。下半年隨著疫情控制及房地產市場溫和復蘇，為逆週期調節的宏觀經濟政策實施推進提供了空間。

今年以來，宏觀環境不斷變化但物管行業仍處於發展上升期，中央到地方層面物管行業各項利好政策頻出，涉及疫情防控支援、社區增值服務等領域。如今，疫情常態化、靜態化管理成為當下防疫的基本形勢。在疫情管控下，物業管理行業的重要性更加凸顯，疫情防控加速物業管理行業融入社會基層治理，成為防控體系中的重要一環。隨著疫情形勢的變化，在2022年5月，住房和城鄉建設部辦公廳和國家郵政局辦公室發佈《關於進一步加強住宅物業服務項目疫情防控中從業人員防護的通知》，將物業服務企業納入當地疫情防控體系，協助解決物業服務企業在防疫工作中遇到的實際困難。

於上半年，在周邊疫情不穩定情況下，集團的物業租賃業務方面難免會受到影響，物業的租金收入面對下調壓力，惟集團於去年已開始進行部署，今年以來已有新的租戶。受益於中國光大集團的協同效應和「光大」品牌的知名度，本集團一直與其保持長期友好合作，務求實現互利雙贏，促進租賃業務的穩定發展。先前與光大集團股份公司訂立的新框架協議，更是進一步加深了雙方的合作關係，並提高了本集團的品牌影響力和資本市場議價能力。2022下半年，本集團會繼續佈置去擴大物業管理服務收入經營規模，積極物色具投資潛力的國內商用物業作收購，展望長遠的投資回報。

展望未來，在各行各業備受衝擊和影響的情況下，作為重要的民生服務行業，物業管理行業將扛起大旗，有序運營實現穩定增長，堅守品質築牢發展根基，多元融合提升自身競爭力，表現出較強的抗週期和抗風險能力。尤其在疫情防控常態化背景下，本集團將抓住機遇，緊緊圍繞多元化增值服務的目標加快推進相關工作，不斷提升本集團品牌形象和知名度，優化升級服務品質和使用體驗。同時，計劃在物管方面尋找新項目，以增加收入，提升可持續發展的能力，致力於保障整體股東的長遠利益。

流動資金及財務資源

於2022年6月30日，本集團權益總額約為人民幣952.6百萬元(2021年12月31日：約人民幣940.7百萬元)。本集團持有現金及現金等價物約為人民幣206.3百萬元(2021年12月31日：人民幣203.8百萬元)。本集團的流動資產，流動負債及流動資產淨額分別約為人民幣212.4百萬元，人民幣26.3百萬元及人民幣186.1百萬元(2021年12月31日：人民幣207.7百萬元，人民幣34.7百萬元及人民幣173.0百萬元)。流動資產的增加主要是由於貿易及其他應收款以及預付款項增加，而流動負債的減少主要是由於償還銀行貸款所致。

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。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18.7%(2021年12月31日：19.4%)。減少的主要原因是銀行貸款於本期間全部償還。本集團的流動資金狀況良好。

為管理流動資金風險，本集團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。本集團的流動資產淨額狀況及借貸的使用情況亦受到本集團的定期監控，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

於2022年6月30日，本集團沒有已抵押的資產。於2021年12月31日，未償還銀行貸款為人民幣7百萬元，由總建築面積約38,082平方米的光大國際大廈作抵押，已抵押資產的公允價值約為人民幣366.5百萬元。

外匯風險

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，本集團於本期間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2022年6月30日，本集團並無任何或有負債(2021年12月31日：無)。

上市所得款項淨額的用途

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2022年6月30日，本集團已動用所得款項淨額約人民幣13.1百萬元(2021年12月31日：人民幣13.0百萬元)用作本公司於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。

	直至 2021年 12月31日	截至 2022年 6月30日	截至 2022年 6月30日	於2022年 6月30日 的未動用	預計動用餘下所得款項淨額 的時間表(附註)	
所得款項 淨額	已動用 金額	止期間 已動用	已動用 金額	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		
於英國(「英國」)的主要城市 收購物業	92,904	3,162	—	3,162	89,742	預期於2023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	5,746	55	5,801	5,812	預期於2023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	—	4,140	7,473	不適用
總計	<u>116,130</u>	<u>13,048</u>	<u>55</u>	<u>13,103</u>	<u>103,027</u>	

附註：預計動用餘下所得款項淨額的時間表，是基於COVID-19疫情的影響中持續復甦及當前和未來市況及業務發展與需求的假設編製。本集團須基於市況及業務發展不斷更新並重審其計劃，因此預期時間表或會變動。

於2022年6月30日，未動用所得款項淨額約為人民幣103.0百萬元(於2021年12月31日：人民幣103.1百萬元)。

於報告期間，本集團並無於英國收購物業，是因為COVID-19疫情及出行及隔離限制，本集團無法對倫敦物業進行實地訪問。隨著COVID-19疫情的緩和以及出行及隔離限制放寬，本集團將恢復進行實地訪問的計劃，以尋找適合本集團篩選標準或發展策略的物業。按COVID-19疫情發展，在考慮到物識符合本集團物業篩選標準或發展策略的潛在目標所需的時間及完成收購所需的時間後，預期分配至收購英國主要城市物業的餘下所得款項淨額將於2023年底前悉數動用。

於應對疫情期間，為保障租戶的安全，位於中國的物業管理公司已採取所需措施限制工程人員進入大廈以減低受感染風險。因此，已延後非必要建造或翻新工程。待疫情緩和後，我們將對物業逐步進行所需的改善及升級工程。考慮到COVID-19的現況以及進行升級和翻新所需的時間，預期分配作升級建造設施及／或翻新本集團物業的餘下未動用所得款項淨額將於2023年底之前悉數動用。

展望2022年，董事將密切留意COVID-19疫情的事態發展及對全球經濟的影響，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。

未動用的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，亦不知悉所得款項計劃用途有任何重大變動。

僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團共僱用138 (2021年6月30日：135) 名僱員及委任8 (2021年6月30日：8) 名董事。於本報告期間，本集團的僱員成本總額(包括董事酬金)約為人民幣6.4百萬元(2021：人民幣6.6百萬元)。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稱的必要調整。除基本月薪外，本集團亦向表現優異的僱員提供酌情花紅。本集團亦提供其他僱員福利包括醫療保險及退休保障計劃。

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(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。

企業管治

本集團致力維持高企業管治水平以維護股東利益及提高企業價值及問責性。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(截至2021年12月31日的版本)作為其自身的企業管治守則。

此外，董事會已採納新企業管治守則(自2022年1月1日起生效的版本)(「企管守則」)，其規定將適用於本公司截至2022年12月31日止下一個財政年度的企業管治報告。

於截至2022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C.2.1條。

根據企管守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有所區分且不應由同一人兼任。主席與行政總裁之間的職責分工應明確規定並以書面陳述。

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。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。

證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的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，本公司已收到全體董事確認，於截至2022年6月30日止六個月期間，彼等一直遵守標準守則所載規定的交易準則。

中期股息

董事會不建議宣派任何截至2022年6月30日止六個月之中期股息(截至2021年6月30日止六個月：本公司每股普通股為人民幣0.86分(相當於1.03港仙))。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2022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

本公司審核委員會已與管理層共同審閱本集團採用之會計準則及慣例以及討論財務申報事宜，其中包括審閱本集團截至2022年6月30日止六個月之未經審核財務業績。

刊發中期業績公告及中期報告

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2022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股東。

承董事會命
光大永年有限公司
主席
劉嘉

香港，2022年8月25日

於本公告日期，董事會包括執行董事劉嘉先生和馬賀明先生；非執行董事王雲女士和莊民榮先生；獨立非執行董事蔡大維先生、石禮謙先生、李佐雄先生和于華玲女士。