

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2023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2023年12月31日止年度的綜合財務業績，連同截至2022年12月31日止年度的比較數字。

綜合損益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收益	4	46,779	52,297
服務成本		<u>(12,162)</u>	<u>(13,788)</u>
毛利		34,617	38,509
投資物業的估值收益		5,308	123
其他收入淨額	5	6,835	8,335
分銷成本		(533)	(925)
行政開支		(19,149)	(16,274)
其他經營開支		<u>(745)</u>	<u>(733)</u>
經營利潤		26,333	29,035
融資成本	6	<u>(41)</u>	<u>(231)</u>
稅前利潤	7	26,292	28,804
所得稅	8	<u>(7,034)</u>	<u>(6,751)</u>
年內利潤		<u>19,258</u>	<u>22,053</u>
以下各項應佔：			
本公司權益股東		<u>19,258</u>	<u>22,053</u>
每股盈利			
基本及攤薄	10	<u>人民幣0.04元</u>	<u>人民幣0.05元</u>

綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年內利潤	<u>19,258</u>	<u>22,053</u>
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	(9,480)	(10,475)
其後期間將不會被重新分類至損益的 其他全面收益：		
換算本公司財務報表的匯兌差額	<u>10,358</u>	<u>17,349</u>
年內其他全面收益，扣除稅項	<u>878</u>	<u>6,874</u>
年內全面收益總額	<u><u>20,136</u></u>	<u><u>28,927</u></u>
以下各項應佔：		
本公司權益股東	<u><u>20,136</u></u>	<u><u>28,927</u></u>

綜合財務狀況表

2023年12月31日

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		959,500	954,100
物業、廠房及設備		1,541	1,336
使用權資產		1,416	2,593
遞延稅項資產		405	311
非流動資產總額		962,862	958,340
流動資產			
貿易及其他應收款項及預付款項	11	9,225	8,013
現金及銀行結餘		222,211	214,908
流動資產總額		231,436	222,921
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	22,774	19,175
合約負債		1,366	888
租賃負債		1,222	1,181
應付稅項		450	1,402
流動負債總額		25,812	22,646
流動資產淨額		205,624	200,275
資產總值減流動負債		1,168,486	1,158,615
非流動負債			
租賃負債		206	1,408
遞延稅項負債		195,921	191,919
非流動負債總額		196,127	193,327
資產淨額		972,359	965,288
權益			
股本		345,042	345,042
儲備		627,317	620,246
權益總額		972,359	965,288

財務報表附註

2023年12月31日

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註冊成立及於中國成立。

2. 會計政策

2.1 編製基準

該等財務報表乃按香港會計師公會(「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)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2023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)。當本集團承受或有權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(即賦予本集團現有或未來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。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。當本公司並未擁有投資對象大多數投票權或類似的權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況以評估其是否對投資對象擁有權力，包括：

- (a) 與投資對象其他投票權持有人的合約安排；
- (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、開支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入賬時悉數抵銷。

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，則會終止確認相關資產(包括商譽)及負債、任何非控股權益及匯兌儲備；並確認任何獲保留投資的公允價值及損益內所產生的任何盈餘或虧損。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

本集團於本年度之財務報表首次應用以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

《香港財務報告準則》第17號	保險合約
《香港會計準則》第1號及 香港財務報告準則實務聲明 第2號(修訂本)	會計政策披露
《香港會計準則》第8號(修訂本)	會計估計的定義
《香港會計準則》第12號(修訂本)	單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅項
《香港會計準則》第12號(修訂本)	國際稅務改革—第二支柱範本規則

適用於本集團之新訂及經修訂《香港財務報告準則》之性質及影響說明如下：

- (a) 《香港會計準則》第1號(修訂本)要求實體披露重大的會計政策資料，而非重要會計政策。倘會計政策資料與實體的財務報表內所載的其他資料一併考慮時，可合理預期將影響通用財務報表的主要使用者按照該等財務報表所作出的決定，則有關會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)「作出重大判斷」就如何於披露會計政策時應用重要性概念提供非強制性的指引。該等修訂本對本集團財務報表內任何項目的計量、確認或呈報並無產生任何影響。

- (b) 《香港會計準則》第8號(修訂本)釐清會計估計變更與會計政策變更之間的差別。會計估計的定義為財務報表內受計量不確定因素影響的貨幣金額。該等修訂本亦釐清實體如何使用計量技術及參數作出會計估計。由於本集團的方法及政策與該等修訂本一致，因此該等修訂本對本集團的財務報表並無產生任何影響。
- (c) 《香港會計準則》第12號(修訂本)「單一交易產生的資產和負債相關的遞延稅項」收窄了《香港會計準則》第12號初始確認時的豁免範圍，使其不再適用於導致應課稅及可扣減暫時性差異相等的交易，如租賃及報廢責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產(惟須有充足應課稅溢利)及遞延稅項負債。

應用該等修訂本對本集團財務報表並無產生重大影響。

- (d) 《香港會計準則》第12號(修訂本)「國際稅務改革 — 第二支柱範本規則」就因實施經濟合作與發展組織公佈的第二支柱範本規則而產生的遞延稅項確認及披露引入一項強制性臨時例外情況。該等修訂本亦為受影響實體引入披露要求，以幫助財務報表使用者更好地了解實體所面臨的第二支柱所得稅風險，包括於第二支柱法規生效期間單獨披露與第二支柱所得稅相關的當期稅項，以及於法規已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間披露其所面臨的第二支柱所得稅風險的已知或可合理估計的資料。本集團已經追溯應用該等修訂。由於本集團不在第二支柱範本規則的範疇，故該等修訂對本集團並無產生任何影響。

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2023年12月31日止年度，收益中約人民幣9,261,000元及人民幣5,914,000元，分別佔本集團總收益19.8%及12.6%，乃來自兩名不同的單一客戶。

截至2022年12月31日止年度，收益中約人民幣9,261,000元及人民幣6,913,000元，分別佔本集團總收益17.7%及13.2%，乃來自兩名不同的單一客戶。

4. 收益

收益分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
客戶合約的收益		
提供物業管理服務	13,545	14,002
來自其他來源的收益		
來自投資物業的租金總額	33,234	38,295
總計	<u>46,779</u>	<u>52,297</u>

5. 其他收入淨額

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	6,445	2,379
外匯收益淨額	125	3,270
政府補助*	33	193
其他	232	2,493
其他收入總計淨額	<u>6,835</u>	<u>8,335</u>

* 截至2023年12月31日止年度，政府補助人民幣33,000元，為中國政府部門的穩定就業補助。該等補助並無任何未達成條件及或有事項。

截至2022年12月31日止年度，政府補助168,000港元(約人民幣144,000元)及人民幣34,000元，分別為收取香港特別行政區政府「防疫抗疫基金」及中國政府部門的穩定就業補助。剩餘結餘17,000港元(約人民幣15,000元)乃根據香港特別行政區政府「發還產假薪酬計劃」收取的款項。該等補助並無任何未達成條件及或有事項。

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
銀行貸款利息	—	169
租賃負債利息	<u>41</u>	<u>62</u>
總計	<u><u>41</u></u>	<u><u>231</u></u>

7. 稅前利潤

本集團稅前利潤已扣除以下項目：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已提供服務的成本*	12,162	13,788
物業、廠房及設備折舊	164	158
使用權資產折舊	1,206	1,151
貿易應收款項減值**	704	714
出售物業、廠房及設備項目虧損淨額	18	—
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他福利	15,863	15,039
退休金計劃供款	<u>1,072</u>	<u>986</u>
	<u><u>16,935</u></u>	<u><u>16,025</u></u>

* 計入已提供服務成本的僱員福利開支為人民幣5,160,000元(2022年：人民幣5,067,000元)。

** 該等年度的貿易應收款項減值計入綜合損益表「其他經營開支」。

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(2022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。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項 — 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	2,392	3,633
遞延稅項	3,908	3,118
預扣稅	734	—
總計	<u>7,034</u>	<u>6,751</u>

9. 股息

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
截至2022年12月31日止 年度派付的末期股息 — 每股普通股人民幣1.90分(2021年：0.99分)	<u>8,387</u>	<u>4,370</u>
中期股息 — 每股普通股 人民幣1.06分(2022年：無)	<u>4,678</u>	<u>—</u>
建議末期股息 — 每股 普通股人民幣0.6分(2022年：人民幣1.90分)	<u>2,648</u>	<u>8,387</u>

年內建議末期股息須待本公司股東(「股東」)於應屆股東周年大會上批准，方可作實。報告期末後的建議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19,258,000元(2022年：人民幣22,053,000元)及已發行的加權平均普通股股數441,400,000股(2022年：441,400,000股)計算。

截至2023年及2022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

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項	8,615	6,472
減值	<u>(1,622)</u>	<u>(1,243)</u>
賬面淨值	6,993	5,229
其他應收款項及預付款項	<u>2,232</u>	<u>2,784</u>
	<u>9,225</u>	<u>8,013</u>

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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1個月內	6,993	4,361
1至2個月	—	243
2至3個月	—	<u>625</u>
總計	<u>6,993</u>	<u>5,229</u>

貿易應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年初	1,243	529
減值虧損淨額	704	714
撇銷為不可收回的金額	<u>(325)</u>	<u>—</u>
年末	<u>1,622</u>	<u>1,243</u>

12. 貿易及其他應付款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應付款項	674	621
其他應付稅項及費用	1,139	401
已收按金	3,571	3,777
應計薪金及其他福利	3,533	3,400
預收租賃款項	11,558	10,008
其他應付款項	2,299	968
	<u>22,774</u>	<u>19,175</u>
總計	<u>22,774</u>	<u>19,175</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：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
3個月內	—	139
3個月以上	674	482
	<u>674</u>	<u>482</u>
總計	<u>674</u>	<u>621</u>

管理層討論與分析

財務業績

截至2023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46.8百萬元(2022年：約人民幣52.3百萬元)及約為人民幣19.3百萬元(2022年：約人民幣22.1百萬元)。

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2023年12月31日止年度，本集團的收益約為人民幣46.8百萬元(2022年：約人民幣52.3百萬元)，較去年減少約10.5%，主要由於租金收入下跌所致。截至2023年12月31日止年度，本公司權益股東應佔溢利約為人民幣19.3百萬元(2022年：約人民幣22.1百萬元)，較去年減少約12.7%。溢利減少主要由於本年度毛利下降及行政開支增加所致。截至2023年12月31日止年度每股基本盈利約為人民幣0.04元(2022年：人民幣0.05元)。本集團個別業務分部的回顧載列如下。

物業租賃

截至2023年12月31日止年度，本集團物業租賃業務的租金收入約為人民幣33.2百萬元(2022年：人民幣38.3百萬元)。由於平均租用率及每平方米(「平方米」)的平均租金下跌，所以總租金收入減少。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2023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(2022年：89,507平方米)。

物業租賃組合

	於2023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⁾	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年 人民幣 (百萬元)	2022年 人民幣 (百萬元)
		(平方米)						
商業物業								
光大金融中心	34,335	31,153	57%	63%	63%	70%	15.7	18.9
光大國際大廈	38,199	28,905	67%	68%	88%	90%	9.9	9.8
明昌大廈	16,973	16,973	77%	96%	77%	96%	7.6	9.6
	<u>89,507</u>	<u>77,031</u>					<u>33.2</u>	<u>38.3</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。

物業管理服務

本集團為其物業(即光大金融中心及光大國際大廈)提供物業管理服務。截至2023年12月31日止年度，本集團物業管理服務的收益約為人民幣13.6百萬元(2022年：人民幣14.0百萬元)。年內，由於每平方米的平均管理費下降導致物業管理服務收益減少。於2023年12月31日，本集團管理的總建築面積上升11.2%至約66,051平方米(2022年：59,413平方米)。

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2023年12月31日，投資物業的公允價值為人民幣959.5百萬元(2022年：人民幣954.1百萬元)，較去年增加約0.6%，該增加顯示中國物業市場在新冠疫情後逐漸改善。截至2023年12月31日止年度，投資物業的估值收益約為人民幣5.3百萬元(2022年：約人民幣0.1百萬元)。

展望

隨著環球多個國家實施了緊縮貨幣及高息政策，國與國之間的貿易疲軟，導致企業和消費者信心下降，致使環球經濟於2023年仍未步出陰霾。國家統計局日前公佈，2023年全年國內生產總值人民幣1,260,582億元，按不變價格計算，按年增長5.2%；中國兩會提到2024年的內生產總值增速目標定在5%。國際貨幣基金組織(IMF)指出，中國經濟實現政府2023年的增長目標，反映新冠疫情後的強勁復蘇，該機構預計中國實際國內生產總值在2024年將達到4.6%的增長。

從國家統計局多項數據中反映，國家房地產債務危機持續，引致物業管理板塊的調整周期仍未結束，市場繼續面臨下行壓力。然而，隨著中央政府將繼續大力推動經濟增長，陸續推出振興經濟政策，市場憧憬有助推動樓市及租賃市場，對穩定物業管理行業增長亦能發揮正面作用。此外，內地物業管理板塊的盈利重置大致完成，只要樓市銷售回穩，相信對改善行業氣氛有正面作用。

雖然物業管理行業跟隨內地房產市場下跌，但由於本集團旗下管理的物業主要為商用物業，下調幅度相對較住房低，令回顧年度內本集團的租戶及租務合同、出租率持續穩定。儘管市場普遍未看好2024年經濟增長，但在客戶經營情況穩健及本集團的出租合約穩定的情況下，加上國策支持，預期租金走勢回穩，將有助物管行業改善。

國家政治局會議、中央經濟工作會議於2023年底召開，市場對於化解供給端債務風險、「三大工程」等新模式建立高度關注，宏觀政策利好房地產板塊平穩發展；伴隨房地產穩經濟作用將重新納入政策視野，亦有助物業管理板塊回暖度增加。

同時，市場預期愈來愈多城市取消新房降價的限制，市場憧憬各類型物業銷售回暖，內地房地產市道明年將仍有溫和增長。事實上，物業管理行業的回暖速度及抗風險能力一般而言都較房地產市場良好，所以相對重資產的內房企業而言，物業管理企業經營風險將能下調。

在行業前景未明的大環境疊加息口高企下，本集團的物業平均租用率仍維持健康水平，財務狀況依然穩健，年度內繼續保持沒有負債及財務壓力的狀態。展望未來，本集團預期整體經營環境仍傾向較為保守，惟公司會繼續在投資物業為主導下，審慎地尋找合適且具長線回報潛力新投資項目。

就行業發展勢態而言，物管行業已進入回歸服務本質的階段。物管的本質是服務，近年愈來愈多物業管理企業皆積極提高對服務品質的水平，致力實現長期可持續發展；相信行業未來會愈來愈著重品質和速度協同的發展，同時亦會爭取拓寬服務範圍，找尋增值服務的發力點。有見及此，本集團的專業物業管理團隊將持續為旗下現有的項目提供優質的物業管理服務，同時亦繼續於提升物業及相關的物業管理服務價值方面深耕細作。

面對現時的經營環境下，本集團決心迎難而上，繼續以與母公司中國光大集團的協同效應及「光大」的品牌知名度發展多元化增值服務，一方面致力增收創收，同時亦積極提升品牌影響力，伺機在行業調整期進一步加強自我裝設，鞏固自身的競爭力及抗風險能力，令本集團成為一家長期可持續發展的實力雄厚企業。

流動資金及財務資源

於2023年12月31日，本集團權益總額約為人民幣972.4百萬元(2022年：約人民幣965.3百萬元)。於2023年12月31日，本集團持有現金及銀行結餘約人民幣222.2百萬元(2022年：約人民幣214.9百萬元)。於2023年12月31日，本集團的流動資產淨額約為人民幣205.6百萬元(2022年：約人民幣200.3百萬元)。於2023年12月31日，本集團的流動資產約為人民幣231.4百萬元(2022年：約人民幣222.9百萬元)。流動資產增加主要由於年內現金及銀行結餘上升所致。本集團的流動負債為人民幣25.8百萬元(2022年：約人民幣22.6百萬元)。流動負債上升主要是由於年內貿易及其他應付款項增加所致。

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。於2023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18.6%(2022年：18.3%)。本集團於年內的流動資金狀況良好。為管理流動資金風險，本集團認為現金及現金等價物已保持充足水平以支付本集團營運並減輕現金流量波動的影響。

本集團資產抵押

於2023年12月31日，本集團並無抵押資產(2022年：無)。

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2023年及2022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2023年12月31日，本集團並無或然負債(2022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2023年12月31日，本集團已動用所得款項淨額約人民幣15.1百萬元(2022年：人民幣14.8百萬元)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。

	直至2022年		截至2023年		直至2023年	於2023年	預計動用餘下 所得款項淨額 用途的時間 ^(附註)
	所得款項 淨額	12月31日 已動用金額	12月31日 止年度動用	12月31日 的已動用 金額	12月31日 未動用所得 款項淨額	12月31日 的已動用 金額	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於英國的主要城市收 購物業	92,904	3,162	—	3,162	89,742	預期於2025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	7,483	295	7,778	3,835	預期於2025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	116,130	14,785	295	15,080	101,050		

附註：悉數動用未動用所得款項淨額的預期時間表乃基於本集團對未來市況作出的最佳估計，該時間表可根據目前及未來市況的發展而改變。

於2023年12月31日，未動用所得款項淨額約為人民幣101.1百萬元(2022年：人民幣101.3百萬元)。

於2023年，本集團已恢復實地考察，並將繼續進行市場調研及與地產代理聯繫，以在倫敦收購符合本集團選擇標準及發展戰略的物業。考慮到英國物業價格的波動以及新型冠狀病毒疫情後遠程工作增加導致的英國住房市場需求的變化，物色符合本集團物業選擇標準及發展策略的潛在目標所需的時間及完成該項收購所需的時間，預計分配用於收購英國主要城市物業的未動用所得款項淨額的餘額將於2025年底前悉數動用。

同樣，隨著從新型冠狀病毒疫情後展現復甦，本集團預計將看到業務恢復。截至2023年12月31日止年度，本集團按需要基準逐步對物業進行改善及升級，使本集團提高物業的出租率並進一步提高其平均租金。考慮到我們的發展戰略

及進行升級及翻新所需的時間，預計分配用於升級建造設施及／或翻新本集團物業的未動用所得款項淨額的餘額將於2025年底前悉數動用。

展望2024年，董事將密切留意目前及未來市場發展，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以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2023年12月31日，本集團共僱用139名僱員(2022年：137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16.9百萬元(2022年：人民幣16.0百萬元)。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。本集團亦提供醫療保險及退休福利計劃等其他福利。本集團與其僱員保持良好關係。

股東周年大會

本公司2024年股東周年大會(「股東周年大會」)將於2024年6月6日(星期四)舉行。股東周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2023年12月31日止年度派付末期股息每股人民幣0.6分(相當於0.66港仙)(2022年：人民幣1.90分)予於2024年6月28日(星期五)名列本公司股東名冊(「股東名冊」)的股東。連同中期股息每股人民幣1.06分，全年股息為每股人民幣1.66分(2022年：每股人民幣1.90分)。

派付末期股息須待股東於本公司將於2024年6月6日(星期四)舉行的應屆股東周年大會上批准後，方可作實。建議末期股息將於2024年7月12日(星期五)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中國人民銀行於2024年3月26日(星期二)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周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周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..... 2024年5月31日(星期五)
下午四時三十分
- (b) 暫停辦理股份過戶登記手續..... 2024年6月3日(星期一)
至2024年6月6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..... 2024年6月21日(星期五)
下午四時三十分
- (b) 暫停辦理股份過戶登記手續..... 2024年6月24日(星期一)至
2024年6月28日(星期五)
(包括首尾兩日)
- (c) 登記日期..... 2024年6月28日(星期五)

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周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過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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2023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。

購股權計劃

本公司於2017年12月15日採納一項購股權計劃(「**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10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

董事會致力維持有關法定及監管標準，並緊守企業管治之原則，強調透明、獨立、問責及負責。董事會不時檢討其企業管治常規以達到股東不斷提高之期望和符合日趨嚴謹之監管要求，並實踐董事會對堅守優越企業管治之承諾。

於截至2023年12月31日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則(「**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C.2.1條。根據企業管治守則條文第C.2.1條，公司主席與行政總裁的角色應有所區分且不應由同一人擔任。公司主席與行政總裁之職責劃分應明確界定並以書面列明。

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。

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C3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2023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**」)由三名獨立非執行董事組成，即蔡大維先生(審核委員會主席)、石禮謙先生及李佐雄先生。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2023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2023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2023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(如需)。

承董事會命
光大永年有限公司
主席
劉嘉

香港，2024年3月27日

於本公告日期，董事會包括執行董事劉嘉先生及馬賀明先生；非執行董事莊民榮先生及尹俊妍女士；獨立非執行董事蔡大維先生、石禮謙先生、李佐雄先生及汪長禹先生。