

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2024年6月30日止六個月中期業績公告

財務摘要

- 截至2024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23.9百萬元(2023年：人民幣22.1百萬元)及約人民幣11.4百萬元(2023年：人民幣13.3百萬元)。
- 截至2024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(2023年：約人民幣0.03元)。
- 截至2024年6月30日止六個月中期股息為每股普通股人民幣0.78分(相當於0.85港仙)(2023年：人民幣1.06分(相當於1.16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2024年6月30日止六個月的未經審核財務業績，連同2023年同期的比較數字。中期財務業績雖未經審核，惟本公司已聘請畢馬威會計師事務所(「畢馬威」)按照香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第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。畢馬威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。中期財務業績亦已由審核委員會審閱。

綜合損益表

截至2024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	
	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	3	23,893	22,122
服務成本		<u>(6,434)</u>	<u>(5,494)</u>
毛利		17,459	16,628
投資物業的估值收益	8	955	5,380
其他收入淨額	4	3,430	3,987
分銷成本		(134)	(304)
行政開支		(7,246)	(7,759)
其他經營開支		<u>(112)</u>	<u>(704)</u>
經營利潤		14,352	17,228
融資成本	5	<u>(12)</u>	<u>(23)</u>
稅前利潤	5	14,340	17,205
所得稅	6	<u>(2,910)</u>	<u>(3,884)</u>
期內利潤		<u>11,430</u>	<u>13,321</u>
以下各項應佔：			
本公司權益股東		<u>11,430</u>	<u>13,321</u>
每股盈利	7		
基本及攤薄		<u>人民幣0.03元</u>	<u>人民幣0.03元</u>

綜合損益及其他全面收益表
 截至2024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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
期內利潤	11,430	13,321
期內其他全面收益(除稅後)：		
將不會重新分類至損益的項目：		
換算本公司財務報表的匯兌差額	17,590	34,355
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>(16,340)</u>	<u>(31,840)</u>
期內全面收益總額	<u>12,680</u>	<u>15,836</u>
本公司權益股東應佔期內全面收益總額	<u>12,680</u>	<u>15,836</u>

綜合財務狀況表

於2024年6月30日 — 未經審核

(以人民幣列示)

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	8	962,300	959,500
物業、廠房及設備	8	1,531	1,541
使用權資產		815	1,416
遞延稅項資產		431	405
		965,077	962,862
流動資產			
貿易及其他應收款項	9	11,100	9,225
現金及現金等價物	10	223,340	222,211
		234,440	231,436
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	16,803	22,774
合約負債		1,100	1,366
租賃負債		815	1,222
即期稅項		869	450
		19,587	25,812
流動資產淨額		214,853	205,624
資產總值減流動負債		1,179,930	1,168,486

	附註	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		—	206
遞延稅項負債		<u>197,539</u>	<u>195,921</u>
		<u>197,539</u>	<u>196,127</u>
資產淨額		<u><u>982,391</u></u>	<u><u>972,359</u></u>
資本及儲備			
股本		345,042	345,042
儲備		<u>637,349</u>	<u>627,317</u>
權益總額		<u><u>982,391</u></u>	<u><u>972,359</u></u>

未經審核中期財務報告附註

(除另有指明外，以人民幣千元列示)

1 編製基礎

本中期財務報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露規定而編製，當中包括符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)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。其已於2024年8月27日獲授權刊發。

除預期將會於2024年年度財務報表反映之會計政策變動外，中期財務報告已按照2023年年度財務報表所採納的相同會計政策而編製。會計政策之任何變動詳情載於附註2。

按照《香港會計準則》第34號編製之中期財務報告需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設影響會計政策之應用，以及按本年截至報告日期為止資產及負債、收入及開支之呈報金額。實際結果可能有別於該等估計。

本中期財務報告載有簡明綜合財務報表及經挑選之說明性附註。附註載有自本集團編製2023年年度財務報表以來，對理解本集團財務狀況及業績表現方面之變動有重要性之事件及交易之解釋。簡明綜合中期財務報表及有關附註並不包括根據《香港財務報告準則》編製之完整財務報表規定之所有資料。

中期財務報告乃未經審核，但畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號由實體之獨立核數師執行之中期財務資料審閱作出審閱。

2 會計政策變動

本集團已對本會計期間的本中期財務報告應用以下由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則修訂本：

- 《香港會計準則》第1號(修訂本)，呈列財務報表：負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」)
- 《香港會計準則》第1號(修訂本)，呈列財務報表：附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」)
- 《香港財務報告準則》第16號(修訂本)，租賃：售後租回的租賃負債
- 《香港會計準則》第7號(修訂本)，現金流量表及《香港財務報告準則》第7號(修訂本)，金融工具：披露—供應商融資安排

本集團並無應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。採用經修訂《香港財務報告準則》的影響討論如下：

《香港會計準則》第1號(修訂本)，呈列財務報表(「2020年及2022年修訂本」，或統稱為「《香港會計準則》第1號修訂本」)

《香港會計準則》第1號修訂本影響負債分類為流動或非流動，且該等修訂本作為一個整體獲追溯應用。

2020年修訂本主要澄清可通過自有權益工具結算的負債分類。倘一項負債的條款允許對方選擇通過轉讓實體的自有權益工具進行結算，且該轉換選擇權入賬為權益工具，則該等條款不影響負債分類為流動或非流動。否則，轉讓權益工具將構成負債的結算，並影響其分類。

2022年修訂本訂明，於報告日後實體須遵守的條件不影響負債分類為流動或非流動。然而，實體須於完整的財務報表中披露受該等條件規限的非流動負債的相關資料。

採納該等修訂本後，本集團已重新評估負債分類為流動或非流動，並無發現任何重大重新分類。

《香港財務報告準則》第16號(修訂本)，租賃：售後租回的租賃負債

該等修訂本澄清實體於交易日期後如何入賬售後租回。該等修訂本要求賣方—承租人於租賃負債的後續會計處理中應用一般要求，即其不會確認與其保留的使用權相關的任何損益。賣方—承租人須對於初始應用日期後訂立的售後租回交易追溯應用該等修訂本。由於本集團並無訂立任何售後租回交易，故該等修訂本對此等財務報表並無重大影響。

《香港會計準則》第7號(修訂本)，現金流量表及《香港財務報告準則》第7號(修訂本)，
金融工具：披露—供應商融資安排

該等修訂本引入新的披露要求，以增強對供應商融資安排及其對實體負債、現金流量及流動資金風險的影響的透明度。由於本集團並無訂立任何供應商融資安排，故該等修訂本對此等財務報表並無重大影響。

3 收益及分部報告

本集團的主要業務為物業租賃及提供物業管理服務。

(a) 收益明細

客戶合約收益按主要服務線以及客戶的地理位置劃分的明細：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
《香港財務報告準則》第15號範圍內的		
客戶合約收益		
提供物業管理服務	7,566	5,905
其他來源收益		
投資物業的租金總額	16,327	16,217
	<u>23,893</u>	<u>22,122</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的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，且因此並無呈列任何分部資料。

本集團主要於中國運營，因此並無呈列任何地理資料。

4 其他收入淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	3,499	3,064
外匯(虧損)/收益淨額	(414)	841
其他	345	82
	<u>3,430</u>	<u>3,987</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	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
(a) 融資成本		
租賃負債利息開支	<u>12</u>	<u>23</u>
(b) 其他項目		
折舊		
— 自有物業、廠房及設備	90	73
— 使用權資產	609	596
貿易應收款項減值	<u>101</u>	<u>695</u>

6 所得稅

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅	1,318	1,444
遞延稅項	1,592	2,440
	<u>2,910</u>	<u>3,884</u>

自2008年1月1日起，根據中國企業所得稅法，中國法定所得稅稅率為25%。除另有說明外，本集團在中國的附屬公司須繳納25%的中國所得稅。

根據《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)》及《關於小微企業和個體工商戶所得稅優惠政策的公告([2023]年第6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2024年6月30日止六個月享受5%（對應納所得稅額不超過人民幣3,000,000元的部分，該額減按25%計入應納稅所得額，按20%的稅率繳納企業所得稅）的所得稅優惠稅率（2023年：5%（對應納稅所得額不超過人民幣3,000,000元的部分））。

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%（2023年：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。

7 每股盈利

於中期期間，每股基本盈利乃按本公司普通權益股東應佔利潤人民幣11,430,000元（截至2023年6月30日止六個月：人民幣13,321,000元）及已發行的441,400,000股普通股的加權平均數（截至2023年6月30日止六個月：441,400,000股）計算。

由於本集團於截至2024年及2023年6月30日止六個月並無任何潛在攤薄已發行普通股，故並無就該等期間呈列的每股基本盈利作出調整。

8 投資物業以及其他物業、廠房及設備

(a) 收購及出售自有資產

於截至2024年6月30日止六個月，本集團以成本人民幣91,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣20,000元)收購廠房及機器項目。

(b) 估值

按公允值列賬的投資物業估值已由本集團獨立估值師使用該估值師於2023年12月31日進行估值時所使用的相同估值技術於2024年6月30日進行更新。

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日期及扣除虧損撥備後的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項，扣除虧損撥備		
— 1個月內	9,880	6,993
預付款項	542	1,627
其他應收款項	678	605
	<u>11,100</u>	<u>9,225</u>

10 現金及現金等價物

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
銀行存款	223,318	222,189
手頭現金	22	22
	<u>223,340</u>	<u>222,211</u>
財務狀況表內的現金及現金等價物	223,340	222,211
減：購入時原到期日超過三個月的定期存款	—	(67,967)
	<u>—</u>	<u>—</u>
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>223,340</u>	<u>154,244</u>

11 貿易及其他應付款項

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項(i)	210	674
其他應付稅項及費用	641	1,139
已收按金	2,810	3,571
應計薪金及其他福利	720	3,533
預收租賃款項	8,633	11,558
應付股息(附註12(b))	2,648	—
其他應付款項	1,141	2,299
總計	<u>16,803</u>	<u>22,774</u>

- (i) 於報告期間末，貿易應付款項(計入貿易及其他應付款項)基於發票日期的賬齡分析如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
3個月內	18	—
超過3個月及於一年內	192	674
總計	<u>210</u>	<u>674</u>

12 股息

- (a) 中期期間應付權益股東股息

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於本中期期間後宣派及派付的中期股息 每股0.78分(截至2023年6月30日止六個月： 每股1.06分)	<u>3,443</u>	<u>4,678</u>

於2024年8月27日，董事會宣派截至2024年6月30日止六個月之中期股息每股普通股人民幣0.78分，總額約為人民幣3,443,000元(相當於約3,772,000港元)。該中期股息並無於簡明綜合中期財務資料中確認為負債。

(b) 於中期期間批准、歸屬於過往財政年度的應付權益股東股息：

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
上一個財政年度後批准及宣派的末期股息 每股0.60分(截至2023年6月30日止六個月： 每股1.90分)	<u>2,648</u>	<u>8,387</u>

13 重大關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

截至2024年和2023年6月30日止六個月期間，與以下各方的交易被視為關聯方交易：

關聯方名稱	與本集團的關係
中國光大集團股份公司(「中國光大」)	中介控股公司
光大證券股份有限公司	中國光大控制的公司
中國光大銀行股份有限公司及其分行	中國光大控制的公司
光瑞聚耀(北京)財富資產管理有限公司	中國光大控制的公司

(b) 本集團於中期期間已訂立的重大關聯方交易如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業租賃收入	5,003	4,999
物業管理收入	153	153
存放存款	8,900	450,417
提取存款	9,963	450,180

(c) 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2024及2023年6月30日止六個月，本集團並未使用該協議的任何融資。

(d) 與關聯方的未結清餘額：

	於2024年 6月30日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
	存放於關聯銀行的現金及現金等價物	13,719
貿易及其他應收款項	2,202	2,227
貿易及其他應付款項	8,356	7,556
合約負債	153	—

管理層討論及分析

財務業績

截至2024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23.9百萬元(2023年：人民幣22.1百萬元)及約人民幣11.4百萬元(2023年：人民幣13.3百萬元)。

業務回顧

本集團的主要業務為物業租賃及提供物業管理服務。

截至2024年6月30日止六個月，本集團的收益約為人民幣23.9百萬元(2023年：人民幣22.1百萬元)，較去年同期增加約人民幣1.8百萬元，主要由於管理服務收入增加所致。本公司權益股東應佔溢利約為人民幣11.4百萬元(2023年：人民幣13.3百萬元)，較去年同期減少約人民幣1.9百萬元，乃主要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(2023年：人民幣0.03元)。本集團業務分部的回顧載列如下。

物業租賃

截至2024年6月30日止六個月，本集團的租金收入約為人民幣16.3百萬元(2023年：人民幣16.2百萬元)，較去年同期增加約人民幣0.1百萬元。於本期間，物業的平均租用率約為77%(2023年：73%)。

物業管理服務

於本期間，物業管理服務的收益約為人民幣7.6百萬元(2023年：人民幣5.9百萬元)，較去年同期上升約人民幣1.7百萬元，主要由於增值管理服務的收入上升所致。

物業銷售

於截至2024年6月30日止期間概無物業銷售(2023年：無)。

投資物業

於2024年6月30日，投資物業公允價值為人民幣962.3百萬元(2023年12月31日：人民幣959.5百萬元)。截至2024年6月30日止六個月投資物業的估值收益為人民幣1.0百萬元(2023年：人民幣5.4百萬元)，較去年同期減少約人民幣4.4百萬元。

展望

2024年，全球經濟在經歷連續兩年放緩之後，正在回歸「正常」狀態，但增速仍然較為疲軟，增長動能減弱。面對歐美加息、通脹回落、地緣政治風險等眾多挑戰，令復甦前景不確定因素增加。然而，在2024年上半年，中國經濟開局良好，儘管成長動力減弱，但經濟運行仍然相對平穩，經濟狀況持續回暖向好。

根據國家統計局公佈的多項資料，踏入2024年，房地產行業仍然處於調整轉型的階段，銷售面積及金額同比下跌，新開工和竣工的增速也有所減緩。2024年房地產開發投資逐漸開始出現積極變化，整體降幅較2023年有所收窄。隨著中央政府繼續大力推動經濟增長，發佈了多項穩定樓市政策，新一輪支持房地產的金融舉措出爐，這將助推樓市及租賃市場，對穩定物業管理行業增長亦能發揮正面作用。而居民消費的持續復甦將成為2024年中國經濟增長的核心驅動力，並提振商業地產領域的租賃需求。

本集團旗下管理的物業主要為商用物業，集團一直密切關注市場發展動態並積極部署，審慎評估市場行情，合理調整租金水平，並抓住發展新租戶的機遇。2024年上半年，本集團的租戶及租務合同、出租率持續保持穩定。同時，在回顧期內保持零負債及現金流充裕的狀態，財務狀況健康穩健。在面對國內外環境明朗的因素下，集團在未來仍會繼續專注於物業投資，審慎地尋找合適且具長線回報潛力的新投資項目。

在經歷了前所未有的經濟挑戰後，物業管理企業的發展戰略發生了重大的轉變，其策略方針變得更為審慎，不再盲目追求規模擴張。本集團專注於細化和完善服務品質的同時，在維持穩定現金流和業務成長的基礎上，採取「先立後破」的原則。此外，2024年國家出台政策將物業服務行業從「鼓勵類 — 其他服務業」調整至「鼓勵類 — 商務服務業」，這進一步明確了物業服務行業的定位和性質。此調整有助於行業逐漸減少對房地產屬性的依賴，更多地融入現代商業和消費服務中，為物業管理企業創造更多獲利空間。在政策的支持下，本集團也將持續提供更優質的設施和服務，為客戶提供更多增值設施。

隨著深入推進數字經濟的創新發展，中國積極推動數字化轉型，物業管理企業正在通過硬件改造和軟件升級，利用智慧化手段來模擬運營，優化人員配置，積極推動產業轉型。物業企業在多個場景中實現了數字化運營。隨著人工智慧等技術的不斷發展，相信未來物業管理企業很快就會體驗到這些新的尖端技術的應用，服務和管理能力有望邁入新的台階。

展望未來，本集團將繼續堅持穩健的經營策略，堅守品質，穩紮穩打。同時也會積極回應國家政策，做好市值管理相關工作，注重風險管理和內部控制，致力於為股東創造長期可持續的價值。本集團相信，通過積極應對國家政策和行業變化，本集團將不斷擴大在物業管理行業的品牌影響力，為社會創造更多價值。

流動資金及財務資源

於2024年6月30日，本集團權益總額約為人民幣982.4百萬元(2023年12月31日：人民幣972.4百萬元)。本集團持有現金及銀行結餘約為人民幣223.3百萬元(2023年12月31日：人民幣222.2百萬元)。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234.4百萬元、人民幣19.6百萬元及人民幣214.9百萬元(2023年12月31日：人民幣231.4百萬元、人民幣25.8百萬元及人民幣205.6百萬元)。流動負債減少及流動資產淨額增加皆由於預收租賃款項及其他應付款項減少所致。

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18.1%(2023年12月31日：18.6%)。輕微下降的主因是貿易及其他應付款項減少。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2024年6月30日，本集團沒有已抵押的資產(2023年12月31日：無)。

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2024年6月30日，本集團概無任何或有負債(2023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2024年6月30日，本集團已動用所得款項淨額約人民幣16.1百萬元(2023年12月31日：人民幣15.1百萬元)用作招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的用途。

	所得款項 淨額	直至2023年 12月31日 已動用 金額	截至2024年 6月30日 止期間 已動用	直至2024年 6月30日 已動用 金額	於2024年 6月30日的 未動用所得 款項淨額	預計動用餘下所得款項 淨額的時間表(附註)
	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(「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	7,778	1,042	8,820	2,793	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	<u>116,130</u>	<u>15,080</u>	<u>1,042</u>	<u>16,122</u>	<u>100,008</u>	

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2024年6月30日，未動用所得款項淨額約為人民幣100.0百萬元(2023年12月31日：人民幣101.0百萬元)。

自2023年起，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策略的物業。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2024年6月30日止期間，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應用未動用所得款項淨額，為本公司股東（「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，亦不知悉所得款項建議用途有任何重大變動。

僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團共僱用137（2023年：136）名僱員及委任8（2023年：8）名董事。於報告期間，本集團的僱員成本總額（包括董事酬金）約為人民幣7.0百萬元（2023年：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。

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。

自採納購股權計劃以來，並無根據購股權計劃授出購股權。於截至2024年6月30日止期間期初至期末，44,140,000份購股權可供授出。

企業管治

董事會致力維持法定及監管標準，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。

董事會已制訂本集團的宗旨、價值及策略，並確保與本集團的文化一致。所有董事行事須持正不阿、以身作則，致力推廣企業文化。董事會應確保該文化將向本公司上下灌輸，並不斷加強行事合乎法律、道德和責任的理念。

本集團營造健康的企業文化(包括誠信及負責)，對於本公司實現其可持續增長願景及使命而言十分重要。董事會有責任營造揉合核心原則的企業文化，從而為員工的行為提供指引，確保本公司的願景、價值觀及業務策略與本公司文化保持一致。

於截至2024年6月30日止六個月期間，本公司已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C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其自身的企業管治守則。本公司已遵守企業管治守則所有適用的守則條文，惟偏離了企業管治守則條文第C.2.1條除外。

根據企業管治守則條文第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2024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

董事會宣佈派發截至2024年6月30日止六個月之本公司中期股息每股普通股人民幣0.78分(相當於0.85港仙)(2023年：人民幣1.06分(相當於1.16港仙))，其將分派予於2024年10月10日(星期四)登記在本公司股東登記冊之股東。中期股息將於2024年10月25日(星期五)或前後派付。

中期股息將以港元支付。以港元支付的股息的匯率為中國人民銀行於2024年8月26日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

本公司將於2024年10月7日(星期一)至2024年10月10日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於此期間將不會進行本公司股份過戶登記。為符合享有中期股息之資格，所有填妥的股份過戶文件及有關股票，最遲須於2024年10月4日(星期五)下午4時30分前送交本公司於香港之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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2024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(包括出售庫存股份)。

截至2024年6月30日，本公司並無持有庫存股份(定義見上市規則)。

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2024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2024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(其已提供指示表明彼等偏好選擇印刷本)。

承董事會命
光大永年有限公司
主席
劉嘉

香港，2024年8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。