

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2020年6月30日止六個月 中期業績公告

#### 財務摘要

- 截至2020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25.5百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣37.8百萬元)及約人民幣13.9百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣18.7百萬元)。
- 截至2020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2019年6月30日止六個月：約人民幣0.04元)。
- 董事會並不建議就截至2020年6月30日止六個月派付中期股息(截至2019年6月30日止六個月：無)。

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2020年6月30日止六個月的未經審核財務業績，連同2019年同期的比較數字。

## 簡明綜合損益表

截至2020年6月30日止六個月

(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	25,493	37,772
服務及銷售成本		<u>(5,891)</u>	<u>(16,845)</u>
毛利		19,602	20,927
投資物業的估值收益		10,491	11,949
其他收入淨額	5	1,150	1,178
分銷成本		(216)	(169)
行政開支		(10,441)	(7,069)
其他經營開支		<u>(195)</u>	<u>(165)</u>
經營利潤		20,391	26,651
融資成本	6	<u>(590)</u>	<u>(738)</u>
稅前利潤	7	19,801	25,913
所得稅	8	<u>(5,926)</u>	<u>(7,169)</u>
期內利潤		<u>13,875</u>	<u>18,744</u>
以下各項應佔：			
本公司權益股東		<u>13,875</u>	<u>18,744</u>
每股盈利	10		
基本及攤薄		<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2020年6月30日止六個月  
(以人民幣列示)

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元
期內利潤		13,875	18,744
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：			
換算中華人民共和國(「中國」)境外公司財務報表的匯兌差額		2,061	1,194
其後期間將不會被重新分類至損益的其他全面收益：			
物業重估收益，扣除稅項	11	6,554	—
期內其他全面收益，扣除稅項		8,615	1,194
期內全面收益總額		<u>22,490</u>	<u>19,938</u>
以下各項應佔：			
本公司權益股東		<u>22,490</u>	<u>19,938</u>

# 簡明綜合財務狀況表

2020年6月30日

(以人民幣列示)

	附註	2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	11	946,200	922,400
物業、廠房及設備	12	4,159	6,899
遞延稅項資產		1,489	1,445
非流動資產總額		<u>951,848</u>	<u>930,744</u>
<b>流動資產</b>			
持作出售物業		—	3,719
貿易及其他應收款項	13	12,131	9,680
現金及現金等價物		204,012	201,258
流動資產總額		<u>216,143</u>	<u>214,657</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	27,488	18,603
合約負債		844	934
銀行貸款		6,750	6,500
租賃負債		1,450	1,394
應付稅項		1,332	2,952
流動負債總額		<u>37,864</u>	<u>30,383</u>
流動資產淨額		<u>178,279</u>	<u>184,274</u>
資產總額減流動負債		<u>1,130,127</u>	<u>1,115,018</u>

	附註	2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		10,500	14,000
租賃負債		999	1,699
遞延稅項負債		<u>185,143</u>	<u>179,373</u>
非流動負債總額		<u>196,642</u>	<u>195,072</u>
<b>資產淨額</b>			
		<u>933,485</u>	<u>919,946</u>
<b>權益</b>			
股本	15	345,042	345,042
儲備		<u>588,443</u>	<u>574,904</u>
權益總額		<u>933,485</u>	<u>919,946</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註 (除另有指明外，以人民幣列示)

### 1. 編製基礎

截至2020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2019年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

### 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2019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)	業務的定義
《香港財務報告準則》第9號、 《香港會計準則》第39號及 《香港財務報告準則》第7號(修訂本)	利率基準改革
《香港會計準則》第1號及 《香港會計準則》第8號(修訂本)	重大的定義

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)澄清業務的定義，並提供有關業務定義的額外指引。該等修訂本明確說明，就可視為業務的一組整合活動及資產而言，其必須至少包括一項投入及一項重要過程，而兩者必須對創造產出的能力有重大貢獻。業務的存在毋須包括創造產出所需的所有投入及過程。該等修訂本取消了評估市場參與者是否有能力收購業務並持續獲得產出的規定。反之，轉為重點關注所獲得的投入及所取得的重要過程是否共同對創造產出的能力有重大貢獻。該等修訂本亦已收窄產出的定義，重點關注向客戶提供的貨物或服務、投資收入或日常活動產生的其他收入。此外，該等修訂本提供有關評估所取得過程是否重大的指引，並引入選擇性的公允價值集中度測試，允許對所取得的一組活動及資產是否不屬於業務進行簡化評估。本集團已按前瞻性基準將該等修訂本應用於2020年1月1日或之後發生的交易或其他事件。該等修訂本並無對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。
- (b) 《香港財務報告準則》第9號、《香港會計準則》第39號及《香港財務報告準則》第7號(修訂本)旨在解決銀行同業拆息改革對財務申報之影響。該等修訂本就在替換現有利率基準前之不確定期限內繼續進行對沖會計處理之暫時性補救措施作出規定。此外，該等修訂本規定公司須向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響之對沖關係的額外資料。由於本集團並無任何利率對沖關係，故該等修訂本並無對本集團的財務狀況及表現造成任何影響。

- (c) 《香港會計準則》第1號及《香港會計準則》第8號(修訂本)為重大提供新的定義。新定義列明，倘合理預期遺漏、失實陳述或隱瞞資料會對一般用途財務報表主要使用者按照該等財務報表作出的決定造成影響，則有關資料屬重大。該修訂本澄清，重大程度將視乎有關資料的性質或重要性。該修訂本並無對本集團的簡明綜合中期財務資料造成任何影響。

### 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，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	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019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	6,888	7,635
銷售持作出售物業	—	10,140
	<u>6,888</u>	<u>17,775</u>
來自其他來源的收益		
來自投資物業的租金總額	18,605	19,997
	<u>18,605</u>	<u>19,997</u>
	<u><u>25,493</u></u>	<u><u>37,772</u></u>

與客戶合約的收益的分拆收益資料

截至2020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	銷售持作出 售物業 (未經審核) 人民幣千元
收益確認的時間		
隨時間轉移服務	<u>6,888</u>	<u>—</u>
客戶合約的總收益	<u><u>6,888</u></u>	<u><u>—</u></u>

截至2019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	銷售持作出 售物業 (未經審核) 人民幣千元
收益確認的時間		
於某一時間點轉移貨品	—	10,140
隨時間轉移服務	7,635	—
	<u>7,635</u>	<u>—</u>
客戶合約的總收益	<u><u>7,635</u></u>	<u><u>10,140</u></u>

## 5. 其他淨收入

其他淨收入分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元
銀行存款的利息收入	1,803	1,085
外匯虧損淨額	(1,499)	(185)
其他	846	278
	<u>1,150</u>	<u>1,178</u>

## 6. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元
銀行貸款利息	533	686
租賃負債利息	57	52
	<u>590</u>	<u>738</u>

## 7. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除以下項目：

	截至6月30日止六個月	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元
已提供服務的成本	5,891	6,656
已售出持作出售物業的成本	—	10,189
物業、廠房及設備折舊	157	83
使用權資產折舊	710	452
貿易及其他應收款項減值*	174	141
物業、廠房及設備項目的撇銷	3	—
核數師酬金	362	352
僱員福利開支：		
工資及薪金	6,029	6,468
退休計劃供款	138	693
	<u>6,167</u>	<u>7,161</u>

\* 該等期間的貿易及其他應收款項減值計入「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2020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2019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	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元
即期稅項 — 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	2,385	2,568
土地增值稅(「土地增值稅」)	—	731
遞延稅項	3,541	2,499
預扣稅	—	1,371
	<u>5,926</u>	<u>7,169</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)」，成都光大物業管理有限公司屬合資格的產業類別，因此有資格在截至2020年6月30日止六個月享受5%(當收入不超過人民幣1,000,000元，應課稅收入金額減免25%，按20%的稅率繳納企業所得稅)及10%(當收入超過人民幣1,000,000元但不超過人民幣3,000,000元，應課稅收入金額減免50%，按20%的稅率繳納企業所得稅)的所得稅優惠稅率(截至2019年6月30日止六個月：15%，根據「國家稅務總局關於執行《西部地區鼓勵類產業目錄》有關企業所得稅問題的公告」)。

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2019年6月30日止六個月：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2020年6月30日，概無就於中國內地成立之本集團附屬公司須繳付預扣稅之未匯返盈利之應付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2020年6月30日，與未確認遞延稅項負債的於中國內地附屬公司的投資相關之暫時性差異總額所涉最高金額約為人民幣3,309,000元（2019年12月31日：人民幣2,542,000元）。

## 9. 股息

截至2020年6月30日止六個月不建議派付任何中期股息（截至2019年6月30日止六個月：無）。

## 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13,875,000元（截至2019年6月30日止六個月：人民幣18,744,000元）及已發行的441,400,000股普通股（截至2019年6月30日止六個月：441,400,000股股份）的加權平均數計算。

並無對截至2020年6月30日及2019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2019年12月31日進行估值時所使用的相同估值技術於2020年6月30日進行更新。

於截至2020年6月30日止六個月，賬面淨值為人民幣1,761,000元的物業若干部分已於轉讓當日由物業、廠房及設備轉為投資物業。有關該物業的公允價值及轉讓當日的賬面值之間的差額人民幣8,739,000元以及遞延稅項人民幣2,185,000元乃於公允價值儲備確認。

截至2020年6月30日止六個月，總賬面值為人民幣3,719,000元的物業已於轉讓當日由持作出售物業轉為投資物業。有關物業的公允價值及轉讓當日的賬面值之間的差額人民幣11,481,000元以及遞延稅項人民幣2,870,000元乃於損益確認。

## 12. 物業、廠房及設備

截至2020年6月30日止六個月，本集團收購資產的成本為人民幣23,000元(2019年6月30日：人民幣1,606,000元)。

截至2020年6月30日止六個月，本集團撇銷賬面淨值為人民幣3,000元的一項資產(2019年6月30日：無)。

## 13. 貿易及其他應收款項

於報告期末，基於發票日期及虧損撥備淨額的貿易應收賬款及租賃應收款項(計入貿易應收款項)賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1個月內	4,736	2,844
1至2個月	1,111	546
2至3個月	1,256	554
3個月以上	2,888	—
	<hr/>	<hr/>
其他應收款項	9,991	3,944
	2,140	5,736
	<hr/>	<hr/>
	<b>12,131</b>	<b>9,680</b>

貿易應收賬款及租賃應收款項根據協議條款到期支付。

## 14. 貿易及其他應付款項

	2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
貿易應付款項	591	521
應付利息	33	38
其他應付稅項及費用	1,298	1,059
按金	5,941	5,862
應計薪金及其他福利	537	3,914
應付上市開支	598	586
預收款項	8,016	3,414
應付股息	8,951	—
其他應付款項	1,523	3,209
	<u>27,488</u>	<u>18,603</u>

包含在「貿易及其他應付款項」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：

	2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
3個月內	—	222
3個月以上	591	299
	<u>591</u>	<u>521</u>

## 15. 股本

於2020年6月30日及2019年12月31日的股本指本公司已發行股本，本公司的法定及已發行股本概述如下：

	<b>2020年 6月30日 (未經審核) 千美元</b>	<b>2019年 12月31日 (經審核) 千美元</b>
法定：		
4,000,000,000股每股面值0.1美元的普通股	<b><u>400,000</u></b>	<b><u>400,000</u></b>
	<b>2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元</b>	<b>2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元</b>
已發行及繳足：		
441,400,000股普通股	<b><u>345,042</u></b>	<b><u>345,042</u></b>

普通股持有人有權收取不時宣派的股息，並享有在本公司會議上每股一票的表決權。所有普通股與本公司剩餘資產享有同等權益。



## 16. 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	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2019年 (未經審核) 人民幣千元
關聯方：		
物業租賃收入	3,535	3,169
存入按金	12,920	305,239
提取按金	<u>33,740</u>	<u>317,281</u>

- (b) 與關聯方訂立的其他交易：

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(有效日期直至2019年12月31日為止)，本集團於2019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268,734,000元)。

- (c) 與關聯方的未償還結餘：

	2020年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2019年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
	現金及現金等價物	1,188
貿易及其他應付款項	<u>3,712</u>	<u>463</u>

## 17. 報告期後事項

於2020年7月2日，本集團與三名獨立第三方訂立獨立買賣協議，以出售位於中國四川省成都市武侯區龍爪村10組、11組杜甫花園的三項住宅物業(於2020年6月30日被分類為投資物業)，於2020年6月30日的賬面值合共為人民幣23,700,000元。總代價約為人民幣27,268,000元。該交易預期將於隨後的六個月完成。

## 管理層討論與分析

### 財務業績

截至2020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25.5百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣37.8百萬元)及約人民幣13.9百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣18.7百萬元)。

### 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。

本集團截至2020年6月30日止六個月的收益約為人民幣25.5百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣37.8百萬元)，較去年同期減少約人民幣12.3百萬元。收益減少主要由於2020年上半年並無物業銷售(截至2019年6月30日止六個月：物業銷售收益約人民幣10.1百萬元)。於截至2020年6月30日止六個月，本公司權益股東應佔溢利約為人民幣13.9百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣18.7百萬元)。溢利下跌乃因毛利萎縮、投資物業的估值收益減少及行政開支增加所致。截至2020年6月30日止六個月每股基本盈利約為人民幣0.03元，而去年同期的每股基本盈利約為人民幣0.04元。本集團個別業務分部的回顧載列如下。

### 物業租賃

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。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(「**建築面積**」)約為89,507(2019年12月31日：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1,319(2019年12月31日：440)平方米)。於2020年6月30日，本集團的商業物業組合的租用率約為83%且住宅物業組合為全數租出。截至2020年6月30日止六個月，本集團物業的租金收入約為人民幣18.6百萬元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣20.0百萬元)。租金收入下降是由於個別租戶於租賃協議期滿後搬出所致。

## 物業管理服務

為最大限度提升物業的價值，本集團擁有一支專業物業管理團隊，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2020年6月30日止六個月，本集團物業管理服務的收益約為人民幣6.9百萬元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣7.6百萬元)。於本期間，由於個別租戶租賃協議期滿導致空置率上升，來自物業管理服務的收入有所減少。

## 物業銷售

於截至2020年6月30日止期間並無物業銷售(截至2019年6月30日止六個月：人民幣10.1百萬元)。

## 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2020年6月30日，投資物業公允價值為人民幣946.2百萬元(2019年12月31日：人民幣922.4百萬元)。截至2020年6月30日止六個月的投資物業估值收益約為人民幣10.5百萬元(截至2019年6月30日止六個月：約人民幣11.9百萬元)，較去年同期減少約人民幣1.4百萬元。

## 展望

展望2020年下半年，全球主要經濟體將逐步重啓。多國於上半年積極抗擊2019年新型冠狀病毒疫情(「**新冠病毒疫情**」)的同時，推出了大規模貨幣及財政政策幫助金融市場穩定，經濟活動已從4月中開始日漸恢復。然而新冠病毒疫情可能持續更長時間直至疫苗研發出來並廣泛生產，各國的經濟措施是否能取得長期成效還很難預估。

新冠病毒疫情爆發等因素導致世界兩個最大經濟體之間的關係緊張加劇，今年11月的美國(「**美國**」)大選在即，美國政府很可能會採取鷹派的對華策略，通過強硬措辭及加大在科技和資金流動方面的監管措施，對中國經濟基本面穩定存在難以預估的負面影響。

隨著2020年3月以來中國經濟活動逐漸恢復，房地產置業及物業管理服務的需求開始逐漸回升。物業建設及銷售活動雖有延遲但已逐步恢復正常運營，預計新冠病毒疫情的爆發將對中國物業管理行業所帶來的影響就長遠而言屬有限。

在抗疫初期，本公司物業所在地雲南昆明及四川成都的政府部門，果斷採取有效的防疫措施，控制新增感染數量，在企業復工復產、城市基礎建設推進上有顯著成效。本集團管理隊伍及企業各單位嚴格遵守當地政府機關的相關要求，制定疫情防控工作方針，籌備應急備案，落實執行及管理細節，緊抓環境衛生消毒工作，對進出入人員進行廣泛宣傳和體溫監測，保障廣大公眾健康，獲得當地政府及業主的認同。

為應對大環境經濟對物業管理業務的衝擊，本集團靈活調整現有商業租賃策略，減低即時斷租風險，維護租戶的長遠利益穩妥渡過艱難時期，維護良好的品牌形象，以保持穩定長遠合作關係。本集團在此次突發衛生事件中體現了突出的風險管理能力，專業貼心的服務素質更獲得一眾長期客戶認同，維持優良而穩固的關係，同時也迎來了新客戶入駐，擴大持續性收入來源，出租率及盈利。

展望未來，國內疫情將會得到進一步有效控制，中國經濟的率先復甦，較全球的相對優勢進一步擴大，賦予中國經濟特殊的穩定性。本集團會繼續配合當地政府機關抗疫舉措，落實防疫工作，提高物業管理水平及市場競爭力，開拓新客戶管道，控制成本效益比。同時，本集團將維持理性物業投資策略，繼續物色具長遠增長潛力及租賃價值的商業樓宇，把握機會拓展物業管理市場。本集團在資金及能力上皆具有充足的資本迎接機遇和挑戰，保障整體股東的長遠利益。

## 流動資金及財務資源

於2020年6月30日，本集團權益總額約為人民幣933.5百萬元(2019年12月31日：約人民幣919.9百萬元)。於2020年6月30日，本集團持有現金及現金等價物約人民幣204.0百萬元(2019年12月31日：約人民幣201.3百萬元)。於2020年6月30日，本集團的流動資產淨額約為人民幣178.3百萬元(2019年12月31日：約人民幣184.3百萬元)。於2020年6月30日，本集團的流動資產約為人民幣216.1百萬元(2019年12月31日：約人民幣214.7百萬元)，而流動負債約為人民幣37.9百萬元(2019年12月31日：約人民幣30.4百萬元)。流動負債增加主要由於預收款項及應付股息(計入簡明綜合財務狀況表內的貿易及其他應付款項)增加所致。

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。本集團於2010年向中國銀行股份有限公司借入一筆人民幣73.0百萬元的長期銀行貸款(「**銀行貸款**」)。銀行貸款按浮動利率計息，以分期方式償還，於2022年6月29日到期。於2020年6月30日，本集團的未償還銀行貸款約為人民幣17.3百萬元(2019年12月31日：約人民幣20.5百萬元)。

本集團的資本負債比率乃按銀行貸款除以權益總額再乘以100%計算。於2020年6月30日，本集團的資本負債比率為1.8%(2019年12月31日：2.2%)。本集團已實施若干融資政策，包括密切監控資本負債比率及利率波動。

本集團所需的營運資金及長期融資主要來自核心業務營運產生的收入及銀行貸款。本集團於報告期內的流動資金狀況良好。

為管理流動資金風險，本集團維持管理層認為足以支付營運的現金及現金等價物水平，並減輕利率及外匯匯率波動的影響。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。

## 外匯風險

本集團的交易、貨幣資產及負債主要以人民幣計值。本集團管理層認為，本集團於報告期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。

## 或有負債

於2020年6月30日，本集團並無任何或有負債(2019年12月31日：無)。

## 資產抵押

銀行貸款以總建築面積約38,082平方米(2019年12月31日：38,082平方米)的光大國際大廈作抵押。於2020年6月30日，已抵押資產的公允價值約為人民幣354.6百萬元(2019年12月31日：約人民幣354.8百萬元)。

## 上市所得款項淨額的用途

扣除股份發行開支及上市開支後於2018年1月16日(「上市日期」)全球發售的所得款項淨額(「所得款項淨額」)約為人民幣116.1百萬元。於2020年6月30日，本集團已按本公司日期為2017年12月29日的招股章程(「招股章程」)所載用途使用所得款項淨額約人民幣12.5百萬元。

		於2020年 6月30日的 所得款項淨額 人民幣千元	於2020年 6月30日的 已動用金額 人民幣千元	於2020年 6月30日的 未動用金額 人民幣千元
收購英國(「英國」)主要城市物業	92,904	3,207	89,697	
翻新本集團的物業	11,613	5,154	6,459	
一般企業及營運資金	11,613	4,140	7,473	
總計	<u>116,130</u>	<u>12,501</u>	<u>103,629</u>	

於報告期間，本集團就收購符合本集團選擇標準或發展策略的物業進行市場研究並與物業經紀保持聯繫。本集團已於倫敦現場視察若干物業，並就該等物業的收購進行磋商，但由於英國市場存在不明朗因素，因此收購並未落實。本集團仍然相信在英國的投資會產生穩定及有利的回報率，並將於英國的商業物業尋找投資機遇，以擴闊本集團於中國以外的物業組合。

本集團自2017年底開始一直分階段實行翻新計劃。由於本集團商業物業的平均租用率於2018年及2019年處於相對理想的水平，本集團管理層將密切監察本集團物業的空置率及狀況以進行翻新工程，以維持其於市場上的競爭力、滿足現有及潛在租戶的需求、盡量減少對現有租戶的干擾，透過吸引優質租戶來維持及進一步改善出租率和增加平均租金。

展望2020年，董事將密切監察新冠病毒疫情及其對全球經濟的影響，以評估我們的業務目標及根據變動的市場狀況應用尚未動用的所得款項淨額，為股東創造更大價值。

未動用的所得款項淨額將繼續按招股章程所述方式應用。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2020年6月30日，本集團共僱用141名僱員(於2019年6月30日：136名僱員)及委任8名董事(於2019年6月30日：8名董事)。本集團的員工成本總額(包括董事酬金)約為人民幣6.2百萬元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣7.2百萬元)。本集團定期檢討薪酬政策及福利計劃，並作出與業內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。本集團亦提供其他福利如醫療保險及向在香港的僱員提供強制性公積金計劃。除現有購股權計劃(定義見下文)外，並無其他購股權計劃於本期間獲採納。

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。

## 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

本公司董事會致力維持良好企業管治標準。董事會相信良好的企業管治標準對本集團提供框架以維護股東利益，提升企業價值，制定業務策略及政策，以及提高透明度及問責性至關重要。

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(「企管守則」)作為其自身的企業管治守則。於截至2020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A.2.1條。

根據企管守則條文第A.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，同時，並無書面條款規定主席和行政總裁之間的職責分工。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年起便為中國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，並將為本集團提供有力且一致的領導。

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。

## **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，全體董事已確認，於截至2020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**

董事會建議不就截至2020年6月30日止六個月派付任何中期股息(截至2019年6月30日止六個月：無)。

## **購買、出售或贖回本公司上市證券**

截至2020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

審核委員會由三名董事組成，即蔡大維先生(獨立非執行董事)、石禮謙先生(獨立非執行董事)及李銀中先生(非執行董事)。蔡大維先生為審核委員會主席。審核委員會的主要職責包括(其中包括)審閱本集團財務報告流程、風險管理、內部控制及業績。

審核委員會已審閱截至2020年6月30日止六個月的未經審核中期業績，並認同本集團採納的會計原則及慣例。

中期財務業績雖未經審核，惟已由安永會計師事務所按照香港會計師公會(「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」進行審閱。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。

## 刊發中期業績公告及中期報告

本公告將於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站[www.ebgca.com.hk](http://www.ebgca.com.hk)刊載。本公司截至2020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，2020年8月28日

於本公告日期，董事會包括執行董事劉嘉先生和林資敏先生；非執行董事謝杏梅女士和李銀中先生；獨立非執行董事蔡大維先生、石禮謙先生、李佐雄先生和于華玲女士。