

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2021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2021年12月31日止年度的綜合財務業績，連同截至2020年12月31日止年度的比較數字。

## 綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	4	52,678	51,734
服務及銷售成本		<u>(13,066)</u>	<u>(12,415)</u>
毛利		39,612	39,319
投資物業的估值收益		17,549	17,229
其他收入淨額	5	5,858	12,363
分銷成本		(1,788)	(1,263)
行政開支		(16,595)	(20,860)
其他經營開支		<u>(325)</u>	<u>(13)</u>
經營利潤		44,311	46,775
融資成本	6	<u>(669)</u>	<u>(1,076)</u>
稅前利潤	7	43,642	45,699
所得稅	8	<u>(10,969)</u>	<u>(11,717)</u>
年內利潤		<u><u>32,673</u></u>	<u><u>33,982</u></u>
以下各項應佔：			
本公司權益股東		<u><u>32,673</u></u>	<u><u>33,982</u></u>
每股盈利			
基本及攤薄	10	<u><u>人民幣0.07元</u></u>	<u><u>人民幣0.08元</u></u>

綜合全面收益表  
截至2021年12月31日止年度

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內利潤	<u>32,673</u>	<u>33,982</u>
其他全面收益／(開支)：		
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	(7,693)	(16,888)
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	<u>—</u>	<u>6,554</u>
年內其他全面開支，扣除稅項	<u>(7,693)</u>	<u>(10,334)</u>
年內全面收益總額	<u><u>24,980</u></u>	<u><u>23,648</u></u>
以下各項應佔：		
本公司權益股東	<u><u>24,980</u></u>	<u><u>23,648</u></u>

# 綜合財務狀況表

2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業		953,700	933,300
物業、廠房及設備		1,389	1,647
使用權資產		3,468	1,539
遞延稅項資產		1,530	1,448
<b>非流動資產總額</b>		<b>960,087</b>	937,934
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項及預付款項	11	3,887	8,061
現金及現金等價物		203,770	217,766
<b>流動資產總額</b>		<b>207,657</b>	225,827
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	12	23,797	23,240
合約負債		1,461	1,066
銀行貸款		7,000	7,000
租賃負債		1,100	1,363
應付稅項		1,265	5,397
<b>流動負債總額</b>		<b>34,623</b>	38,066
<b>流動資產淨額</b>		<b>173,034</b>	187,761
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>1,133,121</b>	1,125,695
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		—	7,000
租賃負債		2,370	232
遞延稅項負債		190,020	183,820
<b>非流動負債總額</b>		<b>192,390</b>	191,052
<b>資產淨額</b>		<b>940,731</b>	934,643
<b>權益</b>			
股本		345,042	345,042
儲備		595,689	589,601
<b>權益總額</b>		<b>940,731</b>	934,643

# 綜合財務報表附註

2021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及中國註冊成立。

## 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)、香港的公認會計原則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2021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。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (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(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允價值；(ii)任何獲保留投資的公允價值及(iii)損益內任何所產生的盈餘或虧損。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的經修訂香港財務報告準則。

《香港財務報告準則》第9號、《香港會計準則》第39號、 《香港財務報告準則》第7號、《香港財務報告準則》 第4號及《香港財務報告準則》第16號（修訂本） 《香港財務報告準則》第16號（修訂本）	利率基準改革 — 第二階段    <i>Covid-19</i> 相關租金寬減
---	---

經修訂《香港財務報告準則》之性質及影響說明如下：

- (a) 當現有利率基準被替代無風險利率（「無風險利率」）取代時，《香港財務報告準則》第9號、《香港會計準則》第39號、《香港財務報告準則》第7號、《香港財務報告準則》第4號及《香港財務報告準則》第16號（修訂本）解決先前影響財務報告之修訂本未處理的問題。該等修訂提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時毋需調整金融資產及負債的賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許就對沖指定及對沖文件進行利率基準改革所規定的更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的

任何損益均通過《香港財務報告準則》第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時減免了實體必須滿足可單獨識別風險的規定。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨地識別，則該減免允許實體在指定對沖下假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂亦規定實體須披露額外資料，令財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。

截至2021年12月31日，本集團持有根據中國人民銀行的金融機構人民幣貸款基準利率計值的計息銀行借款。本集團預期中國人民銀行的金融機構人民幣貸款基準利率將繼續存在，而利率基準改革並未對本集團的借款造成影響。倘該等借款的利率於未來期間被無風險利率取代，則本集團會在符合「經濟上相當」基準的情況下，於修訂該等工具時應用上述實際權宜法。

- (b) 《香港財務報告準則》第16號(修訂本)為承租人提供可行權宜方法，可選擇不就2019冠狀病毒病(「COVID-19」)疫情直接產生的租金寬免應用租賃修訂會計處理。可行權宜方法僅適用於疫情直接產生的租金寬免及於出現下列情況方會應用：(i)租賃付款變動導致租賃代價有所修改，而經修改的代價大致相等於或少於緊接變動前的租賃代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質性變動。該修訂本於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早及應追溯應用。修訂本對本集團的財務狀況及業績並無任何影響。

### 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2021年12月31日止年度，收益中約人民幣9,261,000元及人民幣7,141,000元，分別佔本集團總收益17.6%及13.6%，乃來自兩名客戶。

截至2020年12月31日止年度，收益中約人民幣7,044,000元、人民幣6,187,000元、人民幣5,676,000元及人民幣5,534,000元，分別佔本集團總收益13.6%、12.0%、11.0%及10.7%，乃來自四名客戶。

#### 4. 收益

收益分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
客戶合約的收益		
提供物業管理服務	15,419	14,997
來自其他來源的收益		
來自投資物業的租金總額	37,259	36,737
	<u>52,678</u>	<u>51,734</u>

#### 5. 其他收入淨額

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	1,549	2,811
外匯收益淨額	4,008	6,786
政府補助*	—	446
出售投資物業收益**	—	2,270
出售物業、廠房及設備收益	28	—
其他	273	50
	<u>5,858</u>	<u>12,363</u>

\* 截至2020年12月31日止年度，政府補助432,000港元(約人民幣384,000元)及人民幣62,000元分別為收取香港特別行政區政府「防疫抗疫基金」款項及中國政府部門的穩定就業補助。該等補助並無任何未完成條件及或有事項。

\*\* 2020年9月及10月，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，賬面值合共為人民幣23,700,000元且於出售時分類為投資物業。稅前代價合共約為人民幣27,268,000元。

## 6. 融資成本

融資成本分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行貸款利息	626	978
租賃負債利息	43	98
	<u>669</u>	<u>1,076</u>

## 7. 稅前利潤

本集團稅前利潤已扣除／(計入)以下項目：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已提供服務的成本*	13,066	12,415
物業、廠房及設備折舊	148	253
使用權資產折舊	1,286	1,404
貿易應收款項減值**	327	12
物業、廠房及設備項目的撇銷	—	204
出售物業、廠房及設備項目收益淨額	(28)	—
出售投資物業收益	—	(2,270)
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資及其他福利	14,747	14,686
退休金計劃供款	1,005	196
	<u>15,752</u>	<u>14,882</u>

\* 計入已提供服務成本的僱員福利開支為人民幣5,328,000元(2020年：人民幣4,506,000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(2020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。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項 — 中國		
企業所得稅(「企業所得稅」)	4,560	7,252
土地增值稅(「土地增值稅」)	—	1,818
遞延稅項	6,118	2,259
預扣稅	291	388
	<u>10,969</u>	<u>11,717</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)」及「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)」，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2021年12月31日止年度享受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，該額減免50%，按20%的稅率繳納企業所得稅)的所得稅優惠稅率(2020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稅率繳納。

本集團開發以供出售的物業須按土地價值增幅以30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，根據適用法規，土地增值稅乃按出售物業所得款項減可扣稅開支(包括土地使用權租賃開支、借貸成本及相關物業開發開支)計算。

截至2020年12月31日止年度，根據成都地方稅務局發佈的地方稅務法規，本集團的投資物業按已出售物業合約收益的7%繳稅。

## 9. 股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度		
派付的末期股息 — 每股普通股人民幣1.92分 (2019年：人民幣2.03分)	8,475	8,960
已付特別股息 — 每股普通股人民幣1.50分 (2019年：零)	<u>6,621</u>	<u>—</u>
	<b><u>15,096</u></b>	<b><u>—</u></b>
中期股息 — 每股普通股人民幣0.86分 (2020年：零)	<b><u>3,796</u></b>	<b><u>—</u></b>
建議末期股息 — 每股普通股人民幣0.99分 (2020年：人民幣1.92分)	4,370	8,475
建議特別股息 — 零 (2020年：每股普通股人民幣1.50分)	<u>—</u>	<u>6,621</u>
	<b><u>4,370</u></b>	<b><u>15,096</u></b>

年內建議末期股息須待本公司股東(「股東」)於即將舉行的股東週年大會上批准，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。特別股息於2021年1月28日宣派，並無於2020年12月31日確認為負債。

## 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32,673,000元(2020年：人民幣33,982,000元)及已發行的加權平均普通股股數441,400,000股(2020年：441,400,000股)計算。

截至2021年及2020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

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項	2,954	6,591
減值	<u>(529)</u>	<u>(202)</u>
	2,425	6,389
其他應收款項及預付款項	<u>1,462</u>	<u>1,672</u>
	<b><u>3,887</u></b>	<b><u>8,061</u></b>

根據協議條款，貿易應收款項到期支付。本集團通常不會收取客戶的抵押品。

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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1個月內	2,425	6,042
1至2個月	—	159
2至3個月	<u>—</u>	<u>188</u>
	<b><u>2,425</u></b>	<b><u>6,389</u></b>

貿易應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年初	202	190
減值虧損淨額(附註7)	<u>327</u>	<u>12</u>
年末	<b><u>529</u></b>	<b><u>202</u></b>

## 12. 貿易及其他應付款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項	1,439	1,321
應付利息	22	31
其他應付稅項及費用	245	555
已收按金	5,204	5,594
應計薪金及其他福利	2,896	3,157
應付上市開支	—	551
預收租賃款項	12,302	9,773
其他應付款項	1,689	2,258
	<u>23,797</u>	<u>23,240</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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
3個月內	235	972
3個月以上	1,204	349
	<u>1,439</u>	<u>1,321</u>

## 管理層討論與分析

### 財務業績

截至2021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52.7百萬元(2020年：約人民幣51.7百萬元)及約為人民幣32.7百萬元(2020年：約人民幣34.0百萬元)。

### 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。

本集團截至2021年12月31日止年度的收益約為人民幣52.7百萬元(2020年：約人民幣51.7百萬元)，較去年增加約1.9%，主要由於投資物業的租用率增加所致。截至2021年12月31日止年度，本公司權益股東應佔溢利約為人民幣32.7百萬元(2020年：約人民幣34.0百萬元)，較去年減少約3.8%。溢利減少主要由於本年度未有出售投資物業收益。截至2021年12月31日止年度每股基本盈利約為人民幣0.07元(2020年：人民幣0.08元)。本集團個別業務分部的回顧載列如下。

### 物業租賃

本集團物業租賃業務截至2021年12月31日止年度的租金收入約為人民幣37.3百萬元(2020年：人民幣36.7百萬元)。由於租用率稍為提升，所以總租金收入增加。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2021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(2020年：89,507平方米)。

## 物業租賃組合

	於2021年12月31日		平均租用率		平均租用率 (商業用途) <sup>(1)</sup>		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 <sup>(1)</sup>	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年 人民幣	2020年 人民幣
	(平方米)	(平方米)	%	%	%	%	(百萬元)	(百萬元)
<b>商業物業</b>								
光大金融中心 <sup>(2)</sup> 成都市青羊區文武路9號	34,335	31,153	73%	60%	81%	67%	20.4	17.6
光大國際大廈 <sup>(2)</sup> 成都市青羊區草市街2號	38,199	28,905	64%	75%	85%	99%	8.3	9.5
明昌大廈 <sup>(2)</sup> 昆明市五華區人民中路28號	16,973	16,973	92%	88%	92%	93%	8.6	9.3
	<u>89,507</u>	<u>77,031</u>					<u>37.3</u>	<u>36.4</u>
<b>住宅物業</b>								
杜甫花園 <sup>(2)(3)</sup> 成都市武侯區龍爪村10組、 11組	—	—	不適用	100%	不適用	100%	—	0.3
	<u>89,507</u>	<u>77,031</u>					<u>37.3</u>	<u>36.7</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。
- (3) 住宅物業已於截至2020年12月31日止年度作為投資物業出售。

## 物業管理服務

為提升本集團物業的最大價值，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2021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15.4百萬元(2020年：人民幣15.0百萬元)。年內，物業管理服務收益增加乃由於光大金融中心的租用率上升。然而，由於光大國際大廈一名個別租戶於報告期末前終止租賃合約，於2021年12月31日，本集團管理的總建築面積減少7.7%至約65,037平方米(2020年：70,498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2021年12月31日，投資物業的公允價值為人民幣953.7百萬元(2020年：人民幣933.3百萬元)。截至2021年12月31日止年度，投資物業的估值收益約為人民幣17.5百萬元(2020年：約人民幣17.2百萬元)，較去年增加約人民幣0.3百萬元，該稍微增加顯示中國物業市場正逐漸改善。

## 展望

展望2022年，隨著中國新冠病毒疫情擴散勢頭得到控制，疫情防控形勢持續向好，全國各地均積極推動復工復產，中國將繼續引領全球經濟逐漸復甦，並為後疫情時代的全球經濟復甦做出貢獻。中國作為在疫情防控保持全球領先地位的發展中國家，中國產業結構持續優化升級，新舊經濟動能加速轉換，高質量發展勢頭更加強勁。在中國全面建成小康社會之際，中國政府出台了一系列鼓勵性政策支持和促進物業管理行業發展，物業管理行業在國家發展中的地位受到空前重視。2021年初，住房和城鄉建設部等部門聯合印發《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》後，各省市地方政府陸續出台物業管理新規新政，從中央到地方已經達成支持和鼓勵物業管理行業發展的共識。

此外，隨著小區經濟的崛起，服務內容的擴容增量，物業管理行業在推動生活性服務業發展中扮演重要角色。2021年5月下旬，商務部等十二部門發佈《關於推進城市一刻鐘便民生活圈建設的意見》明確提出鼓勵有條件的物業服務企業向養老、托育、家政、郵政快遞、前置倉等領域延伸，推動「物業服務+生活服務」，並明確提出在金融、稅費上給予優惠政策。由此可見，在市場化趨勢下，不斷創新服務內容和服務模式是增強物業服務企業競爭力的主要途徑。故此，隨著上述利好政策頻出，物業管理行業的重要性日趨彰顯，行業長期發展趨勢依舊向好。

本集團早前已與中國光大集團股份公司訂立新框架協議，進一步加深雙方的合作關係，實現互利雙贏，集團的租賃業務得以持續增長。此外，中國光大集團的協同效應和「光大」品牌的知名度將使集團更容易贏得客戶及公眾的信任，有助於提升品牌形象和社會影響力，讓集團具備更強的資本市場議價能力，為進一步釋放增值服務的潛力和實現可持續增長創造了更多有利條件。

目前，國內的物業管理行業仍然處於成長期，企業之間的競爭日趨激烈。面對環境與市場的雙重高壓，本集團在積極發掘有投資潛力的物業同時，亦會不斷開展新的增值服務業務，拓寬服務邊界和業務領域。2022年，隨著智慧城市的發展，集團將探索物業管理行業的小區增值領域，從而推動以客戶為中心的精細化管理服務，並從需求、產品、管道等多元化推進，全面提升物業管理服務質素，贏得居民以至整個小區廣泛認可。

展望未來，隨著疫情常態化使人們的生活消費習慣發生改變，居民的消費需求將更加傾向於個性化、多樣化和優質化。故此，物業管理服務向高質量和智能化升級成為必然，而集團可增值服務潛力將有望得到進一步釋放。在物業管理行業持續整合加速的情況下，集團將積極迎接市場挑戰，在激烈的競爭中抓緊機遇，充分釋放集團的成長潛力，以謀求更廣闊的發展空間。同時，集團亦將

擴大業務規模，深耕小區增值服務領域，優化物管服務結構，從而增強公司盈利能力，全面鞏固集團的市場地位。接下來，集團將繼續提供卓越的物業服務，並推動我國物業管理行業向高質量發展，為實現人民對美好生活的嚮往而奮鬥。

## 流動資金及財務資源

於2021年12月31日，本集團權益總額約為人民幣940.7百萬元(2020年：約人民幣934.6百萬元)。於2021年12月31日，本集團持有現金及現金等價物約人民幣203.8百萬元(2020年：約人民幣217.8百萬元)。於2021年12月31日，本集團的流動資產淨額約為人民幣173.0百萬元(2020年：約人民幣187.8百萬元)。於2021年12月31日，本集團的流動資產約為人民幣207.7百萬元(2020年：約人民幣225.8百萬元)。流動資產減少主要由於年內貿易及其他應收款項及預付款項和現金及現金等價物減少所致。本集團的流動負債為人民幣34.7百萬元(2020年：約人民幣38.1百萬元)。流動負債減少主要是由於應付稅項減少。

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及銀行貸款。於2021年12月31日，本集團的未償還銀行貸款約為人民幣7.0百萬元(2020年：約人民幣14.0百萬元)。銀行貸款由本集團的投資物業抵押。於2021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19.4%(2020年：19.7%)。本集團於年內的流動資金狀況良好。

為管理流動資金風險，本集團認為已保持充足現金及現金等價物水平以支付本集團營運並減輕現金流量波動的影響。本集團的流動資產狀況淨額及借貸的使用情況亦受到定期監控，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

未償還銀行貸款人民幣7.0百萬元由總建築面積約38,082平方米的光大國際大廈作抵押。於2021年12月31日，已抵押資產的公允價值約為人民幣366.5百萬元(2020年：約人民幣361.4百萬元)。

## 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2021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2021年12月31日，本集團並無或然負債(2020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2021年12月31日，本集團已動用所得款項淨額約人民幣13.0百萬元(2020年：人民幣12.6百萬元)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。

	於2021年					動用餘下所得款項淨額的預期時間表 <sup>(附註)</sup>
	所得款項淨額	直至2020年12月31日的已動用金額	截至2021年12月31日止年度動用	直至2021年12月31日的已動用金額	於2021年12月31日的未動用所得款項淨額	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
收購英國主要城市的物業	92,904	3,162	—	3,162	89,742	預期將於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	5,249	497	5,746	5,867	預期將於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
<b>總計</b>	<b>116,130</b>	<b>12,551</b>	<b>497</b>	<b>13,048</b>	<b>103,082</b>	

附註： 動用餘下所得款項淨額的預期時間表經計及(其中包括)當前及未來市況及業務發展與需求，基於從COVID-19疫情的影響中持續復甦的假設編製。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2021年12月31日，未動用所得款項淨額約為人民幣103.1百萬元(2020年：人民幣103.6百萬元)。

於報告期內，本集團並無於英國收購物業，是因為COVID-19疫情及旅行和檢疫限制，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，本集團將恢復進行實地訪問的計畫，以收購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金額將於2023年底前悉數動用。

於應對疫情期間，為保障租戶的安全，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繼續按招股章程「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2021年12月31日，本集團共僱用141名僱員(2020年：143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15.8百萬元(2020年：人民幣14.9百萬元)。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。本集團亦向香港員工提供醫療保險及強制性公積金計劃等其他福利。

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。本集團與其僱員保持良好關係。

## 股東週年大會

本公司2022年股東週年大會(「股東週年大會」)將於2022年6月16日(星期四)舉行。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

董事會建議就截至2021年12月31日止年度派付末期股息每股人民幣0.99分(相當於1.22港仙)(2020年：人民幣1.92分)予於2022年6月30日(星期四)名列本公司股東名冊(「股東名冊」)的股東。連同特別股息及中期股息分別為每股人民幣1.5分及人民幣0.86分，全年股息為人民幣3.35分(2020年：每股人民幣1.92仙)。

派付末期股息須待股東於本公司將於2022年6月16日(星期四)舉行的應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准，方可作實。建議末期股息將於2022年7月15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2022年3月23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

為釐定股東出席股東週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週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 2022年6月10日(星期五)  
下午四時三十分

(b) 暫停辦理股份過戶登記手續 2022年6月13日(星期一)  
至2022年6月16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 2022年6月24日(星期五)  
下午四時三十分

(b) 暫停辦理股份過戶登記手續 2022年6月27日(星期一)  
至2022年6月30日(星期四)  
(包括首尾兩日)

(c) 登記日期 2022年6月30日(星期四)

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週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登記及過戶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54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2021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

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。本集團的管治原則及常規將定期進行審查及修訂，以反映不斷變化的監管要求及企業管治發展。

截至2021年12月31日止年度及截至本公告日期，除偏離了企業管治守則條文第A.2.1條以外，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(截至2021年12月31日版本)(「企業管治守則」)作為其自身的企業管治守則。

根據企業管治守則條文第A.2.1條，為了權力及授權平衡，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。

此外，董事會將採納新的企業管治守則(2022年1月1日起生效版本)，當中的規定適用於本公司下一財政年度(截至2022年12月31日止)的企業管治報告。

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，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。而且，董事會的決定均透過大多數表決通過。董事會相信，此架構有利於迅速回應快速變化的業務環境，及提升業務流程的效率。

董事會亦考慮到現時之董事會組成(獨立非執行董事佔董事會半數)，董事認為董事會的組成具備較強的獨立性。然而，董事會須不時審閱有關安排。

### **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，彼等於截至2021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2021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2021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](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2021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。

承董事會命  
光大永年有限公司  
主席  
劉嘉

香港，2022年3月24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；非執行董事王雲女士及莊民榮先生；獨立非執行董事蔡大維先生、石禮謙先生、李佐雄先生及于華玲女士。