

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2022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2022年12月31日止年度的綜合財務業績，連同截至2021年12月31日止年度的比較數字。

綜合損益表

截至2022年12月31日止年度

| | 附註 | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-----------|----|-----------------|-----------------|
| 收益 | 4 | 52,297 | 52,678 |
| 服務成本 | | <u>(13,788)</u> | <u>(13,066)</u> |
| 毛利 | | 38,509 | 39,612 |
| 投資物業的估值收益 | | 123 | 17,549 |
| 其他收入淨額 | 5 | 8,335 | 5,858 |
| 分銷成本 | | (925) | (1,788) |
| 行政開支 | | (16,274) | (16,595) |
| 其他經營開支 | | <u>(733)</u> | <u>(325)</u> |
| 經營利潤 | | 29,035 | 44,311 |
| 融資成本 | 6 | <u>(231)</u> | <u>(669)</u> |
| 稅前利潤 | 7 | 28,804 | 43,642 |
| 所得稅 | 8 | <u>(6,751)</u> | <u>(10,969)</u> |
| 年內利潤 | | <u>22,053</u> | <u>32,673</u> |
| 以下各項應佔： | | | |
| 本公司權益股東 | | <u>22,053</u> | <u>32,673</u> |
| 每股盈利 | | | |
| 基本及攤薄 | 10 | <u>人民幣0.05元</u> | <u>人民幣0.07元</u> |

綜合全面收益表

截至2022年12月31日止年度

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| 年內利潤 | <u>22,053</u> | <u>32,673</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 | (10,475) | 2,819 |
| 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 | <u>17,349</u> | <u>(10,512)</u> |
| 年內其他全面收益／(開支)，扣除稅項 | <u>6,874</u> | <u>(7,693)</u> |
| 年內全面收益總額 | <u><u>28,927</u></u> | <u><u>24,980</u></u> |
| 以下各項應佔： | | |
| 本公司權益股東 | <u><u>28,927</u></u> | <u><u>24,980</u></u> |

綜合財務狀況表
2022年12月31日

| | 附註 | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|------------------|----|------------------|----------------|
| 非流動資產 | | | |
| 投資物業 | | 954,100 | 953,700 |
| 物業、廠房及設備 | | 1,336 | 1,389 |
| 使用權資產 | | 2,593 | 3,468 |
| 遞延稅項資產 | | 311 | 1,530 |
| 非流動資產總額 | | 958,340 | 960,087 |
| 流動資產 | | | |
| 貿易及其他應收款項及預付款項 | 11 | 8,013 | 3,887 |
| 現金及銀行結餘 | | 214,908 | 203,770 |
| 流動資產總額 | | 222,921 | 207,657 |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 12 | 19,175 | 23,797 |
| 合約負債 | | 888 | 1,461 |
| 銀行貸款 | | — | 7,000 |
| 租賃負債 | | 1,181 | 1,100 |
| 應付稅項 | | 1,402 | 1,265 |
| 流動負債總額 | | 22,646 | 34,623 |
| 流動資產淨額 | | 200,275 | 173,034 |
| 資產總值減流動負債 | | 1,158,615 | 1,133,121 |
| 非流動負債 | | | |
| 租賃負債 | | 1,408 | 2,370 |
| 遞延稅項負債 | | 191,919 | 190,020 |
| 非流動負債總額 | | 193,327 | 192,390 |
| 資產淨額 | | 965,288 | 940,731 |
| 權益 | | | |
| 股本 | | 345,042 | 345,042 |
| 儲備 | | 620,246 | 595,689 |
| 權益總額 | | 965,288 | 940,731 |

綜合財務報表附註

2022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。

2.1 編製基準

該等財務報表乃按香港會計師公會(統稱「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2022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。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。當並未直接或間接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因素或外部環境以評估其是否對投資對象具有控制權，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(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3號(修訂本) | 概念框架指引 |
| 《香港財務報告準則》第16號(修訂本) | 2021年6月30日之後的Covid-19相關租金寬減 |
| 《香港會計準則》第16號(修訂本) | 物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項 |
| 《香港會計準則》第37號(修訂本) | 虧損合約—履行合約的成本 |
| 《香港財務報告準則》2018年至2020年的年度改進 | 《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) |

適用於本集團的經修訂香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (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（「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，該修訂本澄清或然資產於收購日期不符合確認資格。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。由於年內並無企業合併，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。該修訂本預期不會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，實體必須將出售任何該等項目的所得款項及按《香港會計準則》第2號存貨釐定的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。由於在物業、廠房及設備可使用前，並無出售產生的項目，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。本集團已自2022年1月1日起前瞻應用該修訂本。由於本集團的金融負債於年內並無修改或交換，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移除對出租人就租賃裝修付款的闡釋。這消除了於應用《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。

主要客戶資料

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。

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%，乃來自兩名不同的單一客戶。

4. 收益

收益分析如下：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| <i>客戶合約的收益</i> | | |
| 提供物業管理服務 | 14,002 | 15,419 |
| <i>來自其他來源的收益</i> | | |
| 來自投資物業的租金總額 | 38,295 | 37,259 |
| | <u>52,297</u> | <u>52,678</u> |

5. 其他收入淨額

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 銀行存款的利息收入 | 2,379 | 1,549 |
| 外匯收益淨額 | 3,270 | 4,008 |
| 政府補助* | 193 | — |
| 出售物業、廠房及設備收益 | — | 28 |
| 其他 | 2,493 | 273 |
| | <u>8,335</u> | <u>5,858</u> |

* 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。餘額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：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 銀行貸款利息 | 169 | 626 |
| 租賃負債利息 | 62 | 43 |
| | <u>231</u> | <u>669</u> |

7. 稅前利潤

本集團稅前利潤已扣除／(計入)以下項目：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 已提供服務的成本* | 13,788 | 13,066 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 158 | 148 |
| 使用權資產折舊 | 1,151 | 1,286 |
| 貿易應收款項減值** | 714 | 327 |
| 出售物業、廠房及設備項目收益淨額 | — | (28) |
| 僱員福利開支(包括董事酬金)： | | |
| 工資及其他福利 | 15,039 | 14,747 |
| 退休金計劃供款 | 986 | 1,005 |
| | <u>16,025</u> | <u>15,752</u> |

* 計入已提供服務成本的僱員福利開支為人民幣5,067,000元(2021年：人民幣5,328,000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(2021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。

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 即期稅項 — 中國 | | |
| 企業所得稅(「企業所得稅」) | 3,633 | 4,560 |
| 遞延稅項 | 3,118 | 6,118 |
| 預扣稅 | — | 291 |
| | <u>6,751</u> | <u>10,969</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)》、《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：2.5%，當收入不超過人民幣1,000,000元；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)。

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。

9. 股息

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|---|----------------|----------------|
| 截至2021年12月31日止年度 | | |
| 派付的末期股息 — 每股普通股人民幣0.99分(2020年： 人民幣1.92分) | 4,370 | 8,475 |
| 已付特別股息 — 零(2021年：每股普通股人民幣1.50分) | — | 6,621 |
| | <u>4,370</u> | <u>15,096</u> |
| 中期股息 — 零(2021年：每股普通股人民幣0.86分) | <u>—</u> | <u>3,796</u> |
| 建議末期股息 — 每股普通股人民幣1.90分 (2021年：人民幣0.99分) | <u>8,387</u> | <u>4,370</u> |

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。

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22,053,000元(2021年：人民幣32,673,000元)及已發行的加權平均普通股股數441,400,000股(2021年：441,400,000股)計算。

截至2022年及2021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

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-------------|---------------------|---------------------|
| 貿易應收款項 | 6,472 | 2,954 |
| 減值 | <u>(1,243)</u> | <u>(529)</u> |
| | 5,229 | 2,425 |
| 其他應收款項及預付款項 | <u>2,784</u> | <u>1,462</u> |
| | <u>8,013</u> | <u>3,887</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：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-------|---------------------|---------------------|
| 1個月內 | 4,361 | 2,425 |
| 1至2個月 | 243 | — |
| 2至3個月 | <u>625</u> | <u>—</u> |
| | <u>5,229</u> | <u>2,425</u> |

貿易應收款項的減值虧損撥備變動如下：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-------------|---------------------|-------------------|
| 年初 | 529 | 202 |
| 減值虧損淨額(附註7) | <u>714</u> | <u>327</u> |
| 年末 | <u>1,243</u> | <u>529</u> |

12. 貿易及其他應付款項

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 貿易應付款項 | 621 | 1,439 |
| 應付利息 | — | 22 |
| 其他應付稅項及費用 | 401 | 245 |
| 已收按金 | 3,777 | 5,204 |
| 應計薪金及其他福利 | 3,400 | 2,896 |
| 預收租賃款項 | 10,008 | 12,302 |
| 其他應付款項 | 968 | 1,689 |
| | <u>19,175</u> | <u>23,797</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：

| | 2022年 人民幣千元 | 2021年 人民幣千元 |
|-------|----------------|----------------|
| 3個月內 | 139 | 235 |
| 3個月以上 | 482 | 1,204 |
| | <u>621</u> | <u>1,439</u> |

管理層討論與分析

財務業績

截至2022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52.3百萬元(2021年：約人民幣52.7百萬元)及約為人民幣22.1百萬元(2021年：約人民幣32.7百萬元)。

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12月31日止年度，本集團的收益約為人民幣52.3百萬元(2021年：約人民幣52.7百萬元)，較去年減少約0.8%，主要由於物業管理服務收益降低所致。截至2022年12月31日止年度，本公司權益股東應佔溢利約為人民幣22.1百萬元(2021年：約人民幣32.7百萬元)，較去年減少約32.4%。溢利減少主要由於本年度投資物業的估值收益下降所致。截至2022年12月31日止年度每股基本盈利約為人民幣0.05元(2021年：人民幣0.07元)。本集團個別業務分部的回顧載列如下。

物業租賃

截至2022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38.3百萬元(2021年：人民幣37.3百萬元)。由於每平方米的租金稍為上升，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2022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(2021年：89,507平方米)。

物業租賃組合

| | 於2022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 (平方米) | 商業用途 總建築 面積 ⁽¹⁾ (平方米) | 2022年 % | 2021年 % | 2022年 % | 2021年 % | 2022年 人民幣 (百萬元) | 2021年 人民幣 (百萬元) |
| 商業物業 | | | | | | | | |
| 光大金融中心 ⁽²⁾ 成都市青羊區文武路9號 | 34,335 | 31,153 | 63% | 73% | 70% | 81% | 18.9 | 20.4 |
| 光大國際大廈 ⁽²⁾ 成都市青羊區草市街2號 | 38,199 | 28,905 | 68% | 64% | 90% | 85% | 9.8 | 8.3 |
| 明昌大廈 ⁽²⁾ 昆明市五華區人民中路28號 | 16,973 | 16,973 | 96% | 92% | 96% | 92% | 9.6 | 8.6 |
| | <u>89,507</u> | <u>77,031</u> | | | | | <u>38.3</u> | <u>37.3</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2022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14.0百萬元(2021年：人民幣15.4百萬元)。年內，由於租用率下跌導致物業管理服務收益減少。於2022年12月31日，本集團管理的總建築面積減少8.6%至約59,413平方米(2021年：65,037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2022年12月31日，投資物業的公允價值為人民幣954.1百萬元(2021年：人民幣953.7百萬元)。截至2022年12月31日止年度，投資物業的估值收益約為人民幣0.1百萬元(2021年：約人民幣17.5百萬元)，較去年減少約人民幣17.4百萬元，該下跌顯示於報告期末時中國物業市場受COVID-19的影響。

展望

2022年全球經濟遭遇多重而且複雜的因素打擊，仍然是困難的一年。俄烏戰爭危機、全球高通脹以及新冠新變種病毒傳播等多重風險因素，嚴重拖累世界經濟復甦步伐。在宏觀經濟與地產開發環境影響下，疊加疫情和消費低迷因素擾動，物業管理規模仍實現穩健擴張。近期，政策端不斷釋放積極信號，國家相關部門陸續出台多項政策文件持續推進行業發展。

《二十大報告》提出實施積極應對人口老齡化國家戰略，發展養老事業和養老產業。住建部明確指出，引入物聯網、雲計算、大資料、區塊鏈和人工智慧等技術，建設智慧物業管理服務平台，促進線上線下服務融合發展。隨著物聯網、大資料等技術的普及，智慧道閘、智慧門禁、智慧停車場等硬體設施在社區內部滲透率提升，物管行業有望實現科技賦能，削減人工成本，提升長期競爭力。智慧化社區管理符合人民日益增長的美好生活服務需求，科技進步的推動，萬物物聯的浪潮持續向前推進，疊加政策催化下，智慧物業需求有望進一步釋放，物管行業將迎來重要發展機遇。

此外，在中央發佈的《「十四五」規劃綱要和2035年遠景目標綱要》中，多次提及物業管理行業，並將包含物業在內的服務業作為加快生活性服務業品質化發展重要方向，進一步推動物業融入社區治理。家政服務是物業增值服務重要內容，隨著居民服務消費意識增強，對美好社區生活的需求逐步釋放，物業有望進一步挖掘社區服務消費大藍海市場。

在受不明確因素影響，集團的物業租賃業務難免會受到影響，物業的租金收入面對下調壓力，惟集團於2021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。

受內地新建物業項目竣工量下行，而且物業服務企業普遍的在管項目平均樓齡增加，刺激同業由以前著眼於積極擴展規模，慢慢已轉為追求具品質的增長。本集團相信，行業未來發展趨勢將聚焦於提升服務品質、建立旗下每項管理物業的盈利能力，及提升品牌價值等層面，從而達至規模增長的營運目標。

事實上，內地物業管理行業仍處於成長期，本集團的專業物業管理團隊一方面繼續致力為旗下的項目提供優質的物業管理服務，從而提升物業的價值，並持續積極發掘具投資潛力的物業，同時不斷開展新的增值服務業務，拓寬服務邊界和業務領域。

對於在海外購入新資產的計劃，本集團將繼續審慎、密切地審視市場環境及各類型物業的潛在投資回報，以制訂得宜的業務發展策略，同時會因應市場及宏觀環境因素變化、貨幣匯率、息口走勢等因素去決定於海外市場收購新資產的步伐。至於在內地業務拓展策略方面，本集團一方面會繼續物色內地回報潛力優良的機會，並會與母企光大集團協同，從而達至更有效地分配資源。

展望2023年，全球經濟和企業營商環境仍存在許多不確定性；然而，隨著各地正逐步走出新型冠狀病毒疫情的陰霾，中央亦對房地產行業調控力度有序地逐步放寬，並積極促進發展商的經營性現金流改善，令內地樓市銷售有回暖跡象。同時，國家並推出一系列鼓勵性政策，以支持和促進物業管理行業發展，致使物業管理行業在國家發展中的地位大受重視，集團對2023年的行業發展仍然審慎樂觀。

流動資金及財務資源

於2022年12月31日，本集團權益總額約為人民幣965.3百萬元(2021年：約人民幣940.7百萬元)。於2022年12月31日，本集團持有現金及銀行結餘約人民幣214.9百萬元(2021年：約人民幣203.8百萬元)。於2022年12月31日，本集團的流動資產淨額約為人民幣200.3百萬元(2021年：約人民幣173.0百萬元)。於2022年12月31日，本集團的流動資產約為人民幣222.9百萬元(2021年：約人民幣207.7百萬元)。流動資產的增加主要是由於年內貿易及其他應收款項及預付款項上升所致。本集團的流動負債為人民幣22.6百萬元(2021年：約人民幣34.7百萬元)。流動負債的減少主要是由於年內償還銀行貸款所致。

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。本集團於本年度全數償還銀行貸款人民幣7.0百萬元。於2021年12月31日，人民幣7.0百萬元的銀行貸款以本集團的投資物業作抵押。於2022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18.3%(2021年：19.4%)。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。

本集團資產抵押

於2022年12月31日，本集團並無抵押資產。

於2021年12月31日，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，該抵押資產的公允價值約為人民幣366.5百萬元。

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2022年及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2022年12月31日，本集團並無或然負債(2021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2022年12月31日，本集團已動用所得款項淨額約人民幣14.8百萬元(2021年：人民幣13.0百萬元)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。

| | 所得款項淨額 人民幣千元 | 直至2021年 12月31日的 已動用金額 人民幣千元 | 截至2022年 12月31日 止年度動用 人民幣千元 | 直至2022年 12月31日的 已動用金額 人民幣千元 | 於2022年 | 動用餘下所得 款項淨額的預期 時間表 ^(附註) |
|-------------------|-----------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|--|
| | | | | | 12月31日的 未動用所得 款項淨額 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2024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 | 1,737 | 7,483 | 4,130 | 預期將於2024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 | 13,048 | 1,737 | 14,785 | 101,345 | |

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2022年12月31日，未動用所得款項淨額約為人民幣101.3百萬元(2021年：人民幣103.1百萬元)。

由於2022年下半年新型冠狀病毒疫情放緩，旅行及檢疫限制於接近2022年底逐步取消。本集團已恢復實地考察，並將繼續進行市場調研及與物業代理聯繫，以在倫敦收購符合本集團選擇標準及發展戰略的物業。經考慮英國經濟預計於2023年陷入衰退，尋找符合本集團物業選擇標準及發展戰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2024年底前悉數動用。

同樣，隨著從新型冠狀病毒疫情逐步恢復，本集團預計將看到業務恢復，並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2024年底前悉數動用。

展望2023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2022年12月31日，本集團共僱用137名僱員(2021年：141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16.0百萬元(2021年：人民幣15.8百萬元)。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。

股東週年大會

本公司2023年股東週年大會(「股東週年大會」)將於2023年6月15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2022年12月31日止年度派付末期股息每股人民幣1.90分(相當於2.17港仙)(2021年：人民幣0.99分)予於2023年6月30日(星期五)名列本公司股東名冊(「股東名冊」)的股東。全年股息為人民幣1.90分(2021年：每股人民幣3.35分)。

派付末期股息須待股東於本公司將於2023年6月15(星期四)舉行的應屆股東週年大會上批准，方可作實。建議末期股息將於2023年7月14(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2023年3月27日(星期一)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 2023年6月9日(星期五)
下午四時三十分

(b) 暫停辦理股份過戶登記手續 2023年6月12日(星期一)
至2023年6月15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 | 2023年6月23日(星期五) 下午四時三十分 |
| (b) 暫停辦理股份過戶登記手續 | 2023年6月26日(星期一) 至2023年6月30日(星期五) (包括首尾兩日) |
| (c) 登記日期 | 2023年6月30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2022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

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2022年12月31日止，本公司一直遵守上市規則附錄十四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，惟偏離了企管守則條文第C.2.1條。根據企業管治守則條文第C.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。

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2022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2022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2022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2022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，2023年3月28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、李佐雄先生及汪長禹先生。