

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2021年6月30日止六個月 中期業績公告

財務摘要

- 截至2021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25.2百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣25.5百萬元)及約人民幣16.5百萬元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣13.9百萬元)。
- 截至2021年6月30日止六個月，本集團每股基本盈利約為人民幣0.04元(截至2020年6月30日止六個月：約人民幣0.03元)。
- 截至2021年6月30日止六個月中期股息為每股普通股人民幣0.86分(相當於1.03港仙)(截至2020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2021年6月30日止六個月的未經審核財務業績，連同2020年同期的比較數字。中期財務業績雖未經審核，惟本公司已聘請安永會計師事務所(「安永」)按照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」審閱中期財務業績。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。

簡明綜合損益表

截至2021年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	25,162	25,493
服務成本		<u>(5,900)</u>	<u>(5,891)</u>
毛利		19,262	19,602
投資物業的估值收益		9,574	10,491
其他收入淨額	5	2,412	1,150
分銷成本		(603)	(216)
行政開支		(7,299)	(10,441)
其他經營開支		<u>(452)</u>	<u>(195)</u>
經營利潤		22,894	20,391
融資成本	6	<u>(381)</u>	<u>(590)</u>
稅前利潤	7	22,513	19,801
所得稅	8	<u>(5,980)</u>	<u>(5,926)</u>
期內利潤		<u>16,533</u>	<u>13,875</u>
以下各項應佔：			
本公司權益股東		<u>16,533</u>	<u>13,875</u>
每股盈利			
基本及攤薄	10	<u>人民幣0.04元</u>	<u>人民幣0.03元</u>

簡明綜合全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
期內利潤		16,533	13,875
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		(3,134)	2,061
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／(開支)，扣除稅項		(3,134)	8,615
期內全面收益總額		<u>13,399</u>	<u>22,490</u>
以下各項應佔：			
本公司權益股東		<u>13,399</u>	<u>22,490</u>

簡明綜合財務狀況表

2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	11	943,100	933,300
物業、廠房及設備		1,479	1,647
使用權資產		869	1,539
遞延稅項資產		1,557	1,448
非流動資產總額		947,005	937,934
流動資產			
貿易及其他應收款項以及預付款項	12	10,309	8,061
現金及現金等價物		208,383	217,766
流動資產總額		218,692	225,827
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	30,707	23,240
合約負債		2,220	1,066
銀行貸款		10,500	7,000
租賃負債		910	1,363
應付稅項		1,241	5,397
流動負債總額		45,578	38,066
流動資產淨額		173,114	187,761
資產總值減流動負債		1,120,119	1,125,695

	附註	2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
非流動負債			
銀行貸款		-	7,000
租賃負債		-	232
遞延稅項負債		187,173	183,820
		<hr/>	<hr/>
非流動負債總額		187,173	191,052
		<hr/>	<hr/>
資產淨額		932,946	934,643
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益			
股本		345,042	345,042
儲備		587,904	589,601
		<hr/>	<hr/>
權益總額		932,946	934,643
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合中期財務資料附註

2021年6月30日

1. 編製基礎

截至2021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2020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2020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
COVID-19疫情相關租金寬免

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。第二階段之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識別，則該減免允許實體在指定對沖下假定已滿足可單獨地識別之規定。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。

本集團於2021年6月30日有根據全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款基礎利率以人民幣計值的銀行借款。由於期內該借款利率並無被無風險利率取代，故該修訂本對本集團財務狀況及表現並無任何影響。倘該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」基準時，於修訂該等借款時應用此實際權宜法。

- (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。該修訂本對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。

3. 經營分部資料

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。

4. 收益

收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020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	7,355	6,888
來自其他來源的收益		
來自投資物業的租金總額	17,807	18,605
	<u>25,162</u>	<u>25,493</u>

與客戶合約的收益的分拆收益資料

截至2021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

收益確認的時間

隨時間推移轉讓的服務

7,355

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

收益確認的時間

隨時間推移轉讓的服務

6,888

5. 其他收入淨額

其他收入淨額分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
銀行存款的利息收入	705	1,803
外匯收益／(虧損)淨額	1,669	(1,499)
其他	38	846
	<u>2,412</u>	<u>1,150</u>

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
銀行貸款利息	355	533
租賃負債利息	26	57
	<u>381</u>	<u>590</u>

7. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入)以下項目：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
已提供服務的成本*	5,900	5,891
物業、廠房及設備折舊	75	157
使用權資產折舊	660	710
貿易及其他應收款項減值**	435	174
物業、廠房及設備項目的撇銷	3	3
出售物業、廠房及設備項目的收益	(17)	—
核數師酬金	334	362
僱員福利開支：		
工資及薪金	6,031	6,029
退休計劃供款	519	138
	<u>6,550</u>	<u>6,167</u>

* 計入已提供服務成本的僱員福利開支為人民幣2,524,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣2,238,000元)。

** 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2021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2020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	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
即期稅項－中國		
企業所得稅	2,736	2,385
遞延稅項	3,244	3,541
	<u>5,980</u>	<u>5,926</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2021年及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。

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% (截至2020年6月30日止六個月：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。

於2021年6月30日，本集團並無就於中國內地成立的附屬公司須繳付預扣稅的未匯出盈利所應付的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2021年6月30日，與中國內地附屬公司的投資有關而並無就此確認遞延稅項負債的暫時性差異總額所涉金額約為人民幣1,852,000元(2020年12月31日：人民幣1,533,000元)。

9. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
中期股息－每股普通股人民幣0.86分(截至2020年6月30日止六個月：無)	<u>3,796</u>	<u>—</u>

2021年8月26日，董事會宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息每股普通股人民幣0.86分，總額約為人民幣3,796,000元(相當於約4,546,000港元)。該中期股息並未於簡明綜合中期財務資料中確認為負債。

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16,533,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣13,875,000元)及已發行的441,400,000股普通股(截至2020年6月30日止六個月：441,400,000股)的加權平均數計算。

並無對截至2021年及2020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2020年12月31日進行估值時所使用的相同估值技術於2021年6月30日進行更新。

截至2020年6月30日止六個月，賬面淨值為人民幣1,761,000元的物業的若干部分於轉讓日期由物業、廠房及設備轉為投資物業。該物業於轉讓日期的公允價值與賬面值之間的差額人民幣8,739,000元及其遞延稅項人民幣2,185,000元於公允價值儲備確認。

截至2020年6月30日止六個月，賬面總值為人民幣3,719,000元的物業於轉讓日期由持作出售物業轉為投資物業。該物業於轉讓日期的公允價值與賬面值之間的差額人民幣11,481,000元及其遞延稅項人民幣2,870,000元於損益確認。

12. 貿易及其他應收款項以及預付款項

於報告期末，基於付款時間表及虧損撥備淨額的貿易應收賬款及租賃應收款項(計入貿易及其他應收款項以及預付款項的金額中)賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
1個月內	8,790	6,042
1至2個月	–	159
2至3個月	–	188
3個月以上	7	–
	<hr/>	<hr/>
	8,797	6,389
其他應收款項及預付款項	1,512	1,672
	<hr/>	<hr/>
	10,309	8,061
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

貿易應收賬款及租賃應收款項根據協議條款到期支付。

13. 貿易及其他應付款項

	2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
貿易應付款項	571	1,321
應付利息	25	31
其他應付稅項及費用	665	555
已收按金	5,483	5,594
應計薪金及其他福利	2,284	3,157
應付上市開支	544	551
預收租賃款項	11,356	9,773
應付股息	8,475	–
其他應付款項	1,304	2,258
	<hr/>	<hr/>
	30,707	23,240
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

包含在貿易應付款項的金額於報告期末基於發票日期的賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
3個月內	10	972
3個月以上	561	349
	<u>571</u>	<u>1,321</u>

14. 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	
	2021年 (未經審核) 人民幣千元	2020年 (未經審核) 人民幣千元
關聯方：		
物業租賃收入	4,572	3,535
物業管理收入	153	-
存入存款	42,421	12,920
提取存款	37,525	33,740
	<u>84,671</u>	<u>80,235</u>

(b) 與關聯方訂立的其他交易：

根據與中國光大集團股份公司(「中國光大集團」)的貸款框架協議(有效日期直至2024年12月31日為止)，本集團於2021年6月30日的未提取銀行融資為人民幣350,000,000元。

(c) 與關聯方的未結清餘額：

	2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2020年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
存放於關聯銀行的現金及現金等價物	23,836	18,940
貿易及其他應收款項以及預付款項	267	-
貿易及其他應付款項	4,702	6,870
合約負債	153	-
	<u>28,958</u>	<u>25,810</u>

管理層討論及分析

財務業績

截至2021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25.2百萬元(2020：人民幣25.5百萬元)及約人民幣16.5百萬元(2020：人民幣13.9百萬元)。

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6月30日止六個月的收益約為人民幣25.2百萬元(2020：人民幣25.5百萬元)，較去年同期減少約人民幣0.3百萬元，主要由於每平方米的租金下跌所致。本公司權益股東應佔溢利約為人民幣16.5百萬元(2020：人民幣13.9百萬元)，較去年同期增加約人民幣2.6百萬元，增加乃因其他收入淨額增加及行政開支減少所致。每股基本盈利約為人民幣0.04元(2020：人民幣0.03元)。本集團業務分部的回顧載列如下。

物業租賃

於2021年6月30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)，物業分別位於中華人民共和國(「中國」)四川省成都市及雲南省昆明市，總建築面積(「**建築面積**」)約為89,507(2020年12月31日：89,507)平方米。截至2021年6月30日止六個月，物業的平均租用率約為84%(2020：83%)。於本期間，本集團的租金收入約為人民幣17.8百萬元(2020：人民幣18.6百萬元)，較去年同期下跌約人民幣0.8百萬元，主要是由於每平方米的租金下跌所致。

物業管理服務

本集團擁有一支專業物業管理團隊為其下的光大金融中心及光大國際大廈提供管理服務，以提升物業的價值。於本期間，物業管理服務的收益約為人民幣7.4百萬元(2020：人民幣6.9百萬元)，較去年同期上升約人民幣0.5百萬元，主要是由於出租率上升所致。

物業銷售

於截至2021年6月30日止期間並無物業銷售(截至2020年6月30日止六個月：無)。

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6月30日，投資物業公允價值為人民幣943.1百萬元(2020年12月31日：人民幣933.3百萬元)。截至2021年6月30日止六個月的投資物業估值收益約為人民幣9.6百萬元(2020：人民幣10.5百萬元)，較去年同期減少約人民幣0.9百萬元。

展望

進入後疫情時代，中國經濟活動已率先恢復正增長趨勢。展望2021年下半年，在「十四五」規劃開局，及寬鬆貨幣政策、疫後市場逐步復甦後，中國經濟有望延續去年下半年以來的反彈走勢，預期生產需求繼續回升，消費強勁復甦、物管行業投資回復成長及業務平穩增長。隨著各國的疫苗接種率不斷加快，蔓延全球的疫情漸見轉機，中國作為全球核心經濟體將發揮其核心角色，有望帶領各國在下半年經濟持續有序擴張。

2021年是物管行業步入高質量發展的時代。去年配合國家衛健委的防控工作，物管行業站在守護客戶的抗疫第一線，物業服務的價值被政府和普羅大眾逐漸認可。目前全國物管行業規模已經超過人民幣1.2萬億元，據國家統計局資料，2021年上半年全國房地產開發投資人民幣72,179億元，同比增長15.0%，本集團會抓緊處處機遇，開拓新業務的同時，憑借高質素服務維持現有的核心客戶群。管理物業面積不斷增加，在宏觀方面，物業管理行業在近年迎來多個重量級政策的正面支持：上半年初，住房和城鄉建設部、中央政法委等十部門聯合發佈《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，政策放寬了物

業企業經營邊際，並鼓勵加快發展物業服務，強化行業物業管理水平和效能發展。隨著相關政策利好物管行業，加上市場規模不斷攀升，我們預期物業管理行業在下半年將持續被推動向高質量及多元化升級，長遠物管公司的營收有望顯著提升。

在物業租賃方面，本集團與光大集團持續長期合作，促進租賃業務未來穩定的增長。疫情時本集團靈活調整租金策略以維持客戶合作，共渡時艱。隨著商業活動進一步復甦，加上光大品牌的知名度，以及旗下優越的物管服務，預料集團租賃的議價能力將持續提升。行業正隨大市經濟穩定復甦，預期租金單價會逐漸回復到疫情前的景氣狀態。從行業發展現狀而言，房地產置業效益正穩步提高，集團下半年會積極物色具投資潛力的國內商用物業作收購，展望長遠的投資回報。

展望未來，隨著物業服務的價值增強，市民對優質物管服務要求不斷提升。物管服務管道逐漸多元化，各類新服務包括電子服務、公共空間、其他增值服務等，均具發展潛力，隨國內物業服務體系不斷完善，優秀的物業管理品牌迅速崛起，需求的增長將更多體現為國內生產的拉動。在致力擴大規模的同時，我們亦將不斷發展高標準規模化物業服務，緊抓市場商機並擴大長遠投資收益基礎，以進一步提升公司的品牌形象及總體規模，提升公司在行業中的競爭力，並配合可持續發展模式。我們將繼續為社會提供優質物業服務，為我國物業服務多元化發展貢獻力量。

流動資金及財務資源

於2021年6月30日，本集團權益總額約為人民幣932.9百萬元(2020年12月31日：約人民幣934.6百萬元)。本集團持有現金及現金等價物約為人民幣208.4百萬元(2020年12月31日：人民幣217.8百萬元)。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218.7百萬元，人民幣45.6百萬元及人民幣173.1百萬元(2020年12月31日：人民幣225.8百萬元，人民幣38.0百萬元及人民幣187.8百萬元)。流動負債的增加主要是由於本期間的應付股息增加所致。

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及銀行貸款。於2021年6月30日，本集團的未償還銀行貸款(由本集團的投資物業抵押)約為人民幣10.5百萬元(2020年12月31日：人民幣14.0百萬元)。銀行貸款為浮動利率，分期償還並於2022年6月29日到期。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20%(2020年12月31日：20%)。本集團於本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

未償還銀行貸款人民幣10.5百萬元(2020年12月31日：人民幣14.0百萬元)，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6月30日，已抵押資產的公允價值約為人民幣364.5百萬元(2020年12月31日：人民幣361.4百萬元)。

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2021年6月30日，本集團並無任何或有負債(2020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2021年6月30日，本集團已動用所得款項淨額約人民幣12.7百萬元(2020年12月31日：人民幣12.6百萬元)用作本公司於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 2020年 12月31日 已動用金額 人民幣千元	截至 2021年 6月30日止 期間已動用 人民幣千元	直至 2021年 6月30日 已動用金額 人民幣千元	於2021年 6月30日的未 動用所得款 項淨額 人民幣千元	預計動用餘下所得款項 淨額的時間(附註)
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2022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	182	5,431	6,182	預期於2022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	12,551	182	12,733	103,397	

附註：預計動用餘下所得款項淨額的時間，是基於COVID-19疫情的影響中持續復甦及當前和未來市況及業務發展與需求的假設編製。本集團須基於市況及業務發展不斷更新並重審其計劃，因此預期時間或會變動。

於2021年6月30日，未動用所得款項淨額約為人民幣103.4百萬元(於2020年12月31日：人民幣103.6百萬元)。

於報告期間，本集團並無於英國收購物業，是因為英國全國封鎖，無法對倫敦物業進行實地訪問。儘管英國政府已於2021年7月解除COVID-19的防疫限制，但隨著新病例數量激增，英國的COVID-19疫情仍未得到控制。本集團正密切關注英國的情況，並會繼續實地訪問、市場調查及與物業代理進行聯絡，以收購適合本集團篩選標準或發展策略的物業。

自2017年底以來，本集團一直在光大國際大廈及光大金融中心實施翻新計劃，並將繼續對本集團的樓宇進行必要的升級及改善，以保持市場競爭力，維持並進一步提高租用率並提高平均租金。於報告期間，本集團將部分所得款項淨額用於改善其物業，以提高每平方米平均租金。本集團預計將在2022年底前充分利用分配的餘款用於升級建造設施及／或翻新本集團的物業。

展望2022年，董事將密切監察COVID-19疫情及其對全球經濟的影響，以評估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，亦不知悉所得款項計劃用途有任何重大變動。

僱員及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團共僱用135（2020年6月30日：141）名僱員及委任8（2020年6月30日：8）名董事。於本報告期間，本集團的僱員成本總額（包括董事酬金）約為人民幣6.6百萬元（2020：人民幣6.2百萬元）。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，本集團亦向業績優異的僱員提供酌情花紅。本集團亦向香港的員工提供醫療保險及強制性公積金計劃等其他福利。

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

本集團致力維持高企業管治水平以維護股東利益及提高企業價值及問責性。本公司已自上市日期起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2021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2021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2021年6月30日止六個月之中期股息每股人民幣0.86分(相當於1.03港仙)(2020年：無)，將分派予於2021年9月30日(星期四)登記在本公司股東登記冊之股東。中期股息將於2021年10月20日(星期三)或前後派付。

建議中期股息將以港元支付。待付港元股息的匯率為本公告日期前一日中國人民銀行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2021年9月27日(星期一)至2021年9月30日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理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2021年9月24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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2021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

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2021年6月30日止六個月之未經審核財務報表。

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2021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，2021年8月26日

於本公告日期，董事會包括執行董事劉嘉先生和馬賀明先生；非執行董事王雲女士和莊民榮先生；獨立非執行董事蔡大維先生、石禮謙先生、李佐雄先生和于華玲女士。