

財務資料

閣下閱讀以下討論時，應連同本招股章程附錄一會計師報告所載截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2016年及2017年6月30日與截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月的經審核綜合財務報表連同隨附附註以及本招股章程其他地方收錄的摘選過往財務資料及營運數據一併閱讀。會計師報告已根據《香港財務報告準則》編製。

我們的歷史業績並不一定對未來任何期間預期的業績具指示性。以下討論及分析載有涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。我們的實際業績或會因任何因素(包括「前瞻性陳述」及「風險因素」內所載因素)而與前瞻性陳述中所預期者有所不同。

概覽

我們擁有、出租及管理位於四川省成都市的物業，亦擁有及出租位於雲南省昆明市的一項物業。截至最後可行日期，我們的物業組合包括三項商業物業(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，總建築面積約為89,506.5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2,121.4平方米)。除明昌大廈外，我們於20世紀90年代末及21世紀初開發該等物業，我們認為該等物業具有產生穩定及經常性租賃收入的戰略價值，故選擇性地保留了其所有權。截至最後可行日期，我們持作投資物業的總建築面積約為89,770.5平方米、持作自用辦公室物業的總建築面積約為977.8平方米以及持作出售物業的總建築面積約為879.6平方米。根據物業估值師的意見，截至2017年10月31日，我們持作投資物業的市值為人民幣866.8百萬元。截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年6月30日止六個月，我們持作投資物業的平均租用率分別約為80.9%、82.0%、77.7%及77.1%。截至最後可行日期，我們已向租戶出租的總建築面積約為72,038.6平方米，佔我們持作投資物業總建築面積的80.2%。

為最大限度地提升我們物業的價值並使物業保持良好狀態，我們設有一支物業管理團隊管理光大金融中心及光大國際大廈，我們就此向租戶及光大國際大廈的其他業主收取物業管理費，藉以提供一般物業管理服務、增值物業管理服務及停車管理服務。

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們所產生的收入分別約為人民幣57.1百萬元、人民幣59.4百萬元、人民幣55.9百萬元、人民幣27.5百萬元及人民幣32.7百萬元。我們於同期的利潤分別約為人民幣39.7百萬元、人民幣34.3百萬元、人民幣31.5百萬元、人民幣18.4百萬元及人民幣9.2百萬元。

財務資料

下表載列我們於往績記錄期間自三項業務活動產生的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	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	%
	(未經審核)									
物業租賃.....	39,661	69.4	40,849	68.8	36,935	66.1	18,218	66.2	18,604	56.9
提供物業管理服務.....	17,458	30.6	18,537	31.2	19,001	33.9	9,290	33.8	10,247	31.3
銷售持作出售物業.....	—	—	—	—	—	—	—	—	3,850	11.8
合計.....	57,119	100.0	59,386	100.0	55,936	100.0	27,508	100.0	32,701	100.0

下表載列截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度各年以及截至2017年6月30日止六個月的經調整純利⁽¹⁾ (不包括投資物業估值收益及相應的遞延稅項影響，但加回非經常性項目，即出售投資物業支付的營業稅及附加費以及上市開支)：

	截至12月31日止年度			截至
				6月30日
	2014年	2015年	2016年	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內／期內純利.....	39,671	34,305	31,514	9,166
減：投資物業估值收益.....	(35,898)	(18,801)	(22,673)	(6,718)
加：				
投資物業重新估值				
相關的遞延稅項開支.....	8,263	4,701	5,668	1,679
出售投資物業的營業稅及附加費.....	6,087	—	—	—
上市開支.....	—	—	3,040	7,208
年內／期內經調整純利 ⁽¹⁾	18,123	20,205	17,549	11,335

附註：

- (1) 經調整純利並非《香港財務報告準則》項下的一種計量方法。經調整純利因並不包括影響我們有關期間的利潤的全部項目，故使用其作為分析工具具有極大限制。請參閱「財務資料—非《香港財務報告準則》計量方法」。

非《香港財務報告準則》計量方法

《香港財務報告準則》並未界定「經調整純利」一詞。經調整純利因並不包括影響我們有關期間的純利的全部項目，故使用其作為分析工具具有極大限制。鑒於上述經調整純利的限制，當評估我們經營及財務表現時，閣下不應孤立地看待經調整純利，或將其視為代替我們有關期內利潤或任何其他按照《香港財務報告準則》計算的經營表現計量方法。此外，由於該非《香港財務報告準則》計量方法可能不被所有公司以同樣方式計算，故其不可與其他公司使用的類似標題的計量方法相比。

編製基準

本公司於2000年8月2日在英屬維爾京群島註冊成立，並於2016年9月15日根據《公司法》在開曼群島以存續方式註冊為獲豁免有限公司。因此，本公司必須在開曼群島以外地區經

財務資料

營其大部分業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長呈交週年申報表並根據其法定股本數額繳付一筆費用。

本公司為一家投資控股公司，且自註冊成立之日起尚未開展任何業務。本集團於中國提供物業租賃及物業管理服務。

截至本招股章程日期，本公司、美達力富、Growing China、誠業及宜萬尚未編製經審核財務報表，此乃由於彼等自註冊成立之日起尚未開展任何業務，或因其為投資控股公司，故不受註冊成立所在司法權區相關規則及條例項下的法定審核要求所規限。法定要求的本集團附屬公司的財務報表乃根據實體註冊成立及／或成立所在國家適用於彼等的相關會計規則及條例而編製。

有關本招股章程所載財務資料編製基準的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告。

影響經營業績的主要因素

我們的業務、財務狀況、經營業績及現金流量曾受到或預期日後將受到諸多因素的重大影響，其中多數或為我們無法控制者。若干主要因素的討論載列如下：

中國房地產業的總體經濟狀況及政策變動

總體經濟狀況(主要是中國的總體經濟狀況)已影響並可能將繼續影響我們的業務、經營業績、財務狀況及現金流量。中國的經濟狀況直接影響對中國商業物業的需求，進而影響我們商業物業組合的租賃收入。此外，中國房地產市場歷來具有週期性。一般而言，在經濟增長期間，租金會調升，即就某一特定物業而言，於租期重續、租金調整或訂立新租約時能取得較之前更高的租金率。相反，若處於經濟持續衰退或市場嚴重紊亂期間，則租金可能會下降。

我們預計，對我們商業物業的需求以及我們的經營業績、財務狀況及現金流量均將持續受中國整體經濟狀況及增長所影響。同時，於租賃期限內，個別樓宇的租金率在整個租期內通常會鎖定在某一固定水平，因而可能與該期間類似樓宇的現行市值不一致，直至租期屆滿或下一次租金調整為止。

中國政府已實施一系列規例及政策，確保房地產市場的健康發展、減緩房地產價格的增長及抑制房地產投機行為。若中國經濟狀況得到一定程度的復甦或中國房地產業的政策變動致使出現更有利的環境，我們預計，市場對我們商業物業的需求將增加，且我們的經營業績及財務狀況將進一步改善。此外，我們的物業位於四川省成都市及雲南省昆明市，而成都及昆明均為中國西部的重點城市。我們認為，成都及昆明(我們物業的所在地)作為中國西部的重點城市，已從西部大開發及實施中國《十三五規劃》所推動的經濟增長中獲益，且預計將繼續從中獲益。

租金及租用率

我們的物業租賃收入主要依賴於我們物業可收取的租金率及其可維持的租用率。影響租金率及租用率的因素包括競爭物業的競爭力、租約到期時的租戶留存率、市況及影響四川省成都市及雲南省昆明市商業物業市場的整體宏觀經濟及供求趨勢。除影響四川省成都市及雲南省昆明市商業物業市場的整體宏觀經濟及供求趨勢外，租用率取決於相對於其他競爭物業的租金率，以及能否盡量減少因租約到期或提前解約所造成的物業閒置時間。

現有租約屆滿及重續

我們與租戶協商租期時會採取靈活政策。我們通常考慮的因素包括(i)總租賃面積；(ii)租戶的質素；(iii)租金水平；及(iv)物業用途。就商業物業而言，租戶用作辦公室的物業的租期通常不超過五年，而作零售及其他商業用途的物業的租期則通常超過十年。就住宅物業而言，我們趨向於與我們的租戶訂立長期租約(通常為十年以上)。

租約可以雙方的共同協議終止。一般而言，辦公區租戶須於屆滿前發出一至三個月通知及支付一定數額的罰款後方可終止租約。零售及商用樓面的租約通常並無載有由租戶提前發出通知予以終止的條款。

租戶如擬續約，通常可選擇於租約屆滿前一定時限內(辦公區一般為一至三個月，而零售及商用樓面一般為三個月)通過提供書面通知就額外租期續約。租戶若未能於規定期間內提供有關通知，通常被視為已放棄選擇續約。額外租期的租金乃經租戶與我們協商釐定。

截至2017年6月30日，包括總建築面積約7,134.0平方米、8,941.0平方米、15,792.3平方米及31,030.4平方米的租約計劃分別於2017年下半年以及截至2018年及2019年止年度及其後屆滿，分別約佔截至2017年6月30日投資物業租用總建築面積的10.2%、12.7%、22.5%及44.1%。總建築面積約7,341.7平方米的物業的租約已於2017年6月30日屆滿。截至最後可行日期，我們已與該等租戶重續租約，惟一名正在辦理內部審批程序以重續租約的租戶除外。

有關定於後續數年屆滿租約的詳情，請參閱「業務 — 租賃協議屆滿及重續」。

因經濟狀況及市況產生的投資物業公允價值變動

我們投資物業的公允價值指公開市值，而其在很大程度上受房地產市況的影響。我們投資物業的公允價值由物業估值師根據物業估值師定期調整以反映市況的方法及假設進行估值。中國房地產市場起伏不定，過去曾出現且日後或會出現供過於求及房地產價格波動的情況。中央及地方政府會不時調整貨幣及其他經濟政策，預防及遏制中國及地方經濟過熱，而該等經濟調整或會影響成都、昆明及中國其他地區的房地產市場。有關中國政府所採用政策的詳情，請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 房地產業可能受到法律法規的不利影響」及「監管概覽」。

財務資料

過去我們投資物業的估值曾對物業的經營業績及我們的財務狀況造成影響，日後亦可能導致經營業績及財務狀況出現重大波動。於往績記錄期間，我們截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月的投資物業估值收益分別約為人民幣35.9百萬元、人民幣18.8百萬元、人民幣22.7百萬元、人民幣14.0百萬元及人民幣6.7百萬元。有關投資物業公允價值增加的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註13及「風險因素—與我們業務及行業有關的風險—我們於往績記錄期間的財務業績包括物業公允價值的變動，而我們的業績可能因物業公允價值的有關變動而波動」。

融資途徑及成本

於往績記錄期間，銀行貸款及應付國際永年款項一直為我們業務的主要資金來源。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們就銀行貸款及應付國際永年款項的融資成本總額分別約為人民幣9.1百萬元、人民幣7.1百萬元、人民幣3.1百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣1.2百萬元。

截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，我們的未償還銀行貸款分別約為人民幣76.9百萬元、人民幣62.6百萬元、人民幣47.8百萬元及人民幣40.2百萬元。截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，銀行貸款的利率分別介乎約6.77%至7.21%、5.39%至6.88%、5.15%至5.67%及5.15%至5.39%。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，銀行貸款利息開支總額分別約為人民幣6.0百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣3.1百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣1.2百萬元。由於中國的銀行將其貸款利率與中國人民銀行公佈的基準借貸利率掛鉤，任何有關基準借貸利率上升均將會增加我們的融資成本。此外，我們取得資本的途徑及融資成本受中國政府不時對銀行提供的物業開發貸款施加的限制影響。

截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，應付國際永年款項分別約為人民幣92.2百萬元、人民幣92.6百萬元、零及零。截至2014年及2015年12月31日止年度，我們應付國際永年款項的利息開支總額分別約為人民幣3.1百萬元及人民幣2.6百萬元。截至2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們並無錄得任何應付國際永年款項的利息開支。應付國際永年款項無抵押且須按要求償還。截至2014年及2015年12月31日，應付國際永年款項的約人民幣49.0百萬元及約人民幣49.0百萬元分別須計息，且按中國人民銀行的貸款基準利率收取利息，有關款項的餘下部分免息。於2016年，我們已結清所有應付國際永年的款項。因此，於2016年，我們概無就有關款項錄得利息開支。於往績記錄期間，就國際永年提供予本集團的計息貸款而言，有關交易乃基於日常及一般業務過程中的現行市價或利率，根據適用及一般市場慣例按一般商業條款進行。有關我們的財務獨立於控股股東的詳情，請參閱「與控股股東的關係—獨立於控股股東—財務獨立性」。

重大會計政策、估計及判斷

我們的過往財務資料乃根據所有適用《香港財務報告準則》(此統稱術語包括香港會計師公會發佈的所有適用個別《香港財務報告準則》、《香港會計準則》及其詮釋)編製。有關與我們財務資料相關的重大會計政策詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註2；有關重要會計判斷及估計的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註3。

財務資料

經營業績

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
收入.....	57,119	59,386	55,936	27,508	32,701
銷售成本.....	(12,607)	(13,277)	(13,909)	(7,525)	(8,553)
毛利.....	44,512	46,109	42,027	19,983	24,148
投資物業估值收益.....	35,898	18,801	22,673	13,989	6,718
其他淨收入.....	1,275	1,184	289	606	9
分銷成本.....	(571)	(639)	(523)	(419)	(384)
行政開支.....	(11,080)	(10,542)	(15,305)	(6,242)	(14,487)
其他經營開支.....	(6,154)	(11)	(80)	(72)	(13)
經營利潤.....	63,880	54,902	49,081	27,845	15,991
融資成本.....	(9,127)	(7,103)	(3,123)	(1,699)	(1,186)
稅前利潤.....	54,753	47,799	45,958	26,146	14,805
所得稅.....	(15,082)	(13,494)	(14,444)	(7,781)	(5,639)
年內／期內利潤.....	39,671	34,305	31,514	18,365	9,166

財務資料

損益表節選項目的說明

收入

於往績記錄期間，我們的收入產生於(i)物業租賃；(ii)提供物業管理服務；及(iii)銷售持作出售物業。物業租賃所得收入主要指根據租約自租戶收取的已確認租金金額。提供物業管理服務所得收入主要指光大金融中心及光大國際大廈的佔用者根據物業管理服務協議就我們提供的物業管理服務所支付的物業管理費。擁有剩餘部分物業的另一名光大國際大廈業主亦聘請我們提供物業管理服務。銷售持作出售物業所得收入指於2017年1月及6月分別出售杜甫花園的兩幢聯排住宅所得款項。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們的收入分別約為人民幣57.1百萬元、人民幣59.4百萬元、人民幣55.9百萬元、人民幣27.5百萬元及人民幣32.7百萬元。下表載列於所示期間的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月					
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年		(未經審核)	
	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	%		
物業租賃												
光大金融中心	23,550	41.2	23,912	40.3	20,342	36.4	9,800	35.6	10,003	30.6		
明昌大廈	8,544	15.0	9,223	15.5	8,879	15.9	4,571	16.6	4,310	13.2		
光大國際大廈	7,207	12.6	7,342	12.4	7,342	13.1	3,661	13.3	3,960	12.1		
杜甫花園	360	0.6	372	0.6	372	0.7	186	0.7	331	1.0		
小計	39,661	69.4	40,849	68.8	36,935	66.1	18,218	66.2	18,604	56.9		
提供物業管理服務												
光大國際大廈	9,139	16.0	9,813	16.5	9,912	17.8	4,964	18.1	4,786	14.6		
光大金融中心	8,319	14.6	8,724	14.7	9,089	16.1	4,326	15.7	5,461	16.7		
小計	17,458	30.6	18,537	31.2	19,001	33.9	9,290	33.8	10,247	31.3		
銷售持作出售物業												
—	—	—	—	—	—	—	—	—	3,850	11.8		
合計	57,119	100.0	59,386	100.0	55,936	100.0	27,508	100.0	32,701	100.0		

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們分別來自兩名、三名、三名、三名及兩名客戶的收入均超過我們收入的10%。同期，來自該等客戶的收入分別約為人民幣15.6百萬元、人民幣21.8百萬元、人民幣22.5百萬元、

財務資料

元、人民幣11.1百萬元及人民幣9.5百萬元。有關該等客戶產生的集中信貸風險的詳情，請參閱「業務 — 客戶 — 租戶簡介」及「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 流失主要客戶或其違反租賃協議及物業管理協議項下的任何責任均可能對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響」。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括物業管理成本、房產稅及其他以及銷售持作出售物業成本。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們的銷售成本分別約為人民幣12.6百萬元、人民幣13.3百萬元、人民幣13.9百萬元、人民幣7.5百萬元及人民幣8.6百萬元。下表載列我們於所示期間的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月					
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年			
	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	%		
	(未經審核)											
物業管理成本												
員工成本.....	4,842	38.4	5,619	42.3	6,148	44.2	2,831	37.6	3,750	43.8		
保養成本.....	850	6.7	814	6.1	901	6.4	557	7.4	649	7.6		
水電費.....	481	3.8	413	3.1	287	2.1	166	2.2	106	1.2		
清潔服務費.....	86	0.7	68	0.5	65	0.5	31	0.4	33	0.4		
其他.....	563	4.5	551	4.2	421	3.0	163	2.2	210	2.5		
小計.....	6,822	54.1	7,465	56.2	7,822	56.2	3,748	49.8	4,748	55.5		
房產稅及其他.....	5,785	45.9	5,812	43.8	6,087	43.8	3,777	50.2	2,633	30.8		
銷售持作出售物業.....	—	—	—	—	—	—	—	—	1,172	13.7		
合計.....	12,607	100.0	13,277	100.0	13,909	100.0	7,525	100.0	8,553	100.0		

毛利及毛利率

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們的毛利分別約為人民幣44.5百萬元、人民幣46.1百萬元、人民幣42.0百萬元、人民幣20.0百萬元及人民幣24.1百萬元。毛利率乃按毛利除以各報告期間的收入計算。同期，我們的毛利率分別約為77.9%、77.6%、75.1%、72.6%及73.8%。

投資物業估值收益

我們截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日的投資物業由物業估值師進行估值。估值乃根據香港測量師學會或皇家特許測量師學會或國際評估準則理事

財務資料

會(如適用)發佈的物業估值標準進行。於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日，我們投資物業的公允價值分別約為人民幣815.3百萬元、人民幣834.2百萬元、人民幣857.1百萬元及人民幣864.3百萬元。仲量聯行(我們委聘的第二家物業估值師)亦確認，物業估值師就本集團於往績記錄期間的物業權益所編製的估值報告在仲量聯行的估值範圍內，且其對本集團於2014年、2015年及2016年12月31日以及2017年6月30日的投資物業的公允價值並無否定意見。

下表載列於所示日期我們投資物業的公允價值明細：

	於12月31日			於6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
光大金融中心	322,856	328,051	334,552	339,200
明昌大廈	173,344	177,482	181,969	182,100
光大國際大廈	300,859	309,502	320,399	322,500
杜甫花園	18,231	19,176	20,193	20,500
合計	<u>815,290</u>	<u>834,211</u>	<u>857,113</u>	<u>864,300</u>

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們投資物業的公允價值變動令投資物業公允價值增加而錄得分別約人民幣35.9百萬元、人民幣18.8百萬元、人民幣22.7百萬元、人民幣14.0百萬元及人民幣6.7百萬元的收益。下表載列截至所示期間我們投資物業的估值收益明細：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年	2015年	2016年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
光大金融中心	11,807	5,195	6,501	4,949	4,648
明昌大廈	6,269	4,138	4,258	1,518	131
光大國際大廈	16,385	8,523	10,897	6,998	1,632
杜甫花園	1,437	945	1,017	524	307
合計	<u>35,898</u>	<u>18,801</u>	<u>22,673</u>	<u>13,989</u>	<u>6,718</u>

估值方法

物業估值師採用直接比較法和收入法(年期及復歸)兩種估值方法對投資物業進行估值。所採用估值方法視乎各物業於估值日的佔用狀況而定。因評估類似物業時常使用不同估值方法，故採用不同估值方法符合市場慣例。

進行估值時，乃假設賣方在市場出售物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益價值。此外，並未計及有關或影響物業權益出售的任何選擇權或優先購買權。物業估值師已假設物業權益擁有人擁有該物業的合法業權，有權轉讓、抵押、租賃及出售該物業，且有權根據相關中國法律法規在無額外溢價或其他應付政府大額費用的情況下轉讓其土地使用權的剩餘期限。

財務資料

於2014年、2015年、2016年12月31日及2017年6月30日，各項物業採用的估值方法載列如下：-

物業	採用的估值方法			
	於2014年12月31日	於2015年12月31日	於2016年12月31日	於2017年6月30日
光大金融中心	直接比較法及 收入法(年期及 復歸法)	直接比較法及 收入法(年期及 復歸法)	直接比較法及 收入法(年期及 復歸法)	直接比較法及 收入法(年期及 復歸法)
明昌大廈.....	直接比較法及 收入法(年期及 復歸法)	直接比較法及 收入法(年期及 復歸法)	直接比較法及 收入法(年期及 復歸法)	直接比較法及 收入法(年期及 復歸法)
光大國際大廈	直接比較法及 收入法(年期及 復歸法)	直接比較法及 收入法(年期及 復歸法)	直接比較法及 收入法(年期及 復歸法)	直接比較法及 收入法(年期及 復歸法)
杜甫花園.....	收入法(年期及 復歸法)	收入法(年期及 復歸法)	收入法(年期及 復歸法)	收入法(年期及 復歸法)

(a) 收入法

根據相關估值標準，就標的物業於估值日期訂有租約的部分，物業估值師考慮酌情採用年期及復歸法。

根據年期及復歸法，物業資本值根據其餘下租約價值(年期價值)及租約屆滿後的價值(復歸價值)釐定。

年期價值

年期價值指按物業現時租金及餘下有效租期釐定的餘下租約價值。其涉及於現有租期對現時租金收入進行資本化。參考市場收益率(按年度單位市場租金收入除以可資比較物業的單位市值計算)的年期收益率乃用以資本化現時租金收入。年期收益率的選擇取決於現時租金相對於估值年度內預期市場租金的差額。倘現時租金低於復歸市場租金，業主則於期內享有相對較高的收益保障，所採用的年期收益率將會低於復歸收益率。倘年期租金高於復歸市場租金，則與之相反。

復歸價值

復歸價值指租約屆滿後的價值，根據現行市場售價釐定。為使復歸價值復原至當前日期，物業估值師已採用與市場收益率(按年度單位市場租金收入除以可資比較物業的單位市值計算)相等的現值率(即復歸收益率)。

財務資料

於往績記錄期間所採用的年期收益率及復歸收益率如下：

於2014年12月31日

物業	年期收益率 (%)	復歸收益率 (%)
光大金融中心	6.5%	6.5%
明昌大廈	6%	6.5%
光大國際大廈	5.5%	6.5%
杜甫花園	4.25%	5%

於2015年12月31日

物業	年期收益率 (%)	復歸收益率 (%)
光大金融中心	6.5%	6.5%
明昌大廈	6.25%	6.5%
光大國際大廈	5.75%	6.5%
杜甫花園	4%	5%

於2016年12月31日

物業	年期收益率 (%)	復歸收益率 (%)
光大金融中心	6.5%	6.5%
明昌大廈	6.25%	6.5%
光大國際大廈	5.75%	6.5%
杜甫花園	4%	5%

於2017年6月30日

物業	年期收益率 (%)	復歸收益率 (%)
光大金融中心	6.5%	6.5%
明昌大廈	6.25%	6.5%
光大國際大廈	5.75%	6.5%
杜甫花園	3.75%	5%

由於明昌大廈、光大國際大廈及杜甫花園的現時租金均低於預期市場租金，故其採用的年期收益率均低於復歸收益率。

於評估復歸價值時，物業估值師根據可資比較物業的售價，採用直接比較法估計參考樓層的市場單價。如此得出的市場單價應真實反映於估值日標的物業業主所預期的售價幅度。

物業估值師於估值時擬定市場單價所採用的主要步驟如下：

- (i) 於評估市場單價時，物業估值師已了解於各估值日市場上可資比較物業的售價；

財務資料

- (ii) 可資比較物業具有相同特徵，如標的物業與乙級辦公樓具有相同特性。可資比較物業位於距離光大金融中心／光大國際大廈約2.1公里半徑範圍內，距離明昌大廈約2.8公里半徑範圍內。就杜甫花園而言，可資比較物業位於杜甫花園內；
- (iii) 物業估值師進行現場勘察以熟悉可資比較物業的位置及狀況；
- (iv) 就光大金融中心、明昌大廈及光大國際大廈而言，於各估值日收集的相關可資比較物業大多數為寫字樓單位。為進行同類比較，物業估值師已為各物業確定了一處寫字樓樓層作為參考樓層。

參考樓層為以下各物業內作辦公用途的最低樓層：-

物業	選定參考樓層
光大金融中心	5樓
明昌大廈.....	3樓
光大國際大廈	4樓

- (v) 於釐定標的物業的市場單價時，物業估值師已考慮以下調整因素以調整可資比較物業的售價：-

調整因素	合理性
位置	說明對客戶的吸引力、舒適度及公共交通便利性、傳承開發史及周邊環境的差別。為盡量縮小位置調整範圍，物業估值師已收集與標的物業周邊環境類似的可資比較物業。
樓層	就寫字樓單位而言，樓層越高，視野及自然採光更好，因而價格較高。由於參考樓層位於五樓以下的低樓層，因此已對位於中高樓層樓字的可資比較物業進行適當下調。
樓宇質量及維護狀況	樓宇質量越好通常越能吸引可負擔得起較高租金及價格的優質客戶。管理及維護狀況良好的樓宇亦更能吸引較高階層客戶。現場勘察後，物業估值師發現可資比較物業的樓宇品質及維護狀況皆不相同。對狀況、設施及維護稍遜的可資比較物業，已進行了上調，反之亦然。

市場單價概要

下表概述所採用的市場單價及可資比較物業的單價範圍。物業估值師指出，

財務資料

寫字樓價格的普遍下降趨勢適用於整體市場。從微觀上講，市中心寫字樓價格保持相對穩定，且可資比較物業的要價並無出現任何明顯下降。

於2014年12月31日

物業	市場單價 (人民幣元/ 平方米)	可資比較物業的 單價範圍 (人民幣元/ 平方米)
光大金融中心	8,650	7,500至9,773
明昌大廈	8,000	7,107至10,562
光大國際大廈	8,280	7,500至9,773
杜甫花園 ⁽¹⁾	19,000	21,371至21,459

於2015年12月31日

物業	市場單價 (人民幣元/ 平方米)	可資比較物業的 單價範圍 (人民幣元/ 平方米)
光大金融中心	8,850	7,859至10,833
明昌大廈	8,200	7,997至10,714
光大國際大廈	8,460	7,859至10,833
杜甫花園 ⁽¹⁾	19,500	21,318至22,817

於2016年12月31日

物業	市場單價 (人民幣元/ 平方米)	可資比較物業的 單價範圍 (人民幣元/ 平方米)
光大金融中心	9,100	7,483至11,000
明昌大廈	8,500	7,997至11,583
光大國際大廈	8,650	7,483至11,000
杜甫花園 ⁽¹⁾	20,000	23,762至27,869

於2017年6月30日

物業	市場單價 (人民幣元/ 平方米)	可資比較物業的 單價範圍 (人民幣元/ 平方米)
光大金融中心	9,100	7,483至11,000
明昌大廈	8,500	7,997至11,583
光大國際大廈	8,650	7,483至11,000
杜甫花園 ⁽¹⁾	20,000	23,762至27,869

附註：

(1) 杜甫花園的市場單價低於可資比較物業的單價範圍。物業估值師在進行現場勘察後注意到，可資比較物業的裝修狀況優於標的物業。因此，已下調可資比較物業的單價。

- (vi) 釐定市場單價後，評估各物業剩餘辦公樓層的單價時已按高樓層高單價的基準對樓層作出了適當調整；

財務資料

(vii) 光大金融中心、光大國際大廈及明昌大廈的零售／商業樓層如下：

物業	樓層／部分	於往績記錄期間的 零售租戶	調整幅度
光大金融中心	1樓至4樓	渤海銀行	+60%
光大國際大廈	1樓(部分)至3樓	人人樂	+30%
明昌大廈	1樓(部分)、2樓(部分)、 3樓(部分)及4樓	中國光大銀行	+30%
	1樓(部分)及2樓(部分)	一家電子產品及 電器零售商	+60%

(viii) 由於市場單價僅反映寫字樓單位的單價，應適當上調市場單價以反映零售／商業樓層的零售潛力。根據對物業租金的統計分析，物業估值師估計作辦公用途的零售／商業樓層按所涉樓面面積，其溢價介乎30%至60%。有關商用樓面乃為吸引渤海銀行、人人樂及中國光大銀行等能租用相對大面積的主要租戶，從而令佔用率保持高度穩定；

(ix) 另一方面，物業估值師注意到光大金融中心及光大國際大廈的地庫價值應低於寫字樓的市場單價，因地庫其便利性、狀況及商業價值不及寫字樓單位。因此，評估地庫價值時，會在寫字樓市場單價的基準上下調50%。

(b) 直接比較法

標的物業於估值日仍空置的部分採用直接比較法估值。與採用收入法評估市場單價相類似，物業估值師了解於各估值日市場上可資比較物業的售價。可資比較物業與具類似質量的標的物業具有相同特徵。標的物業的售價乃經考慮位置、樓層、樓宇質量及維護狀況等調整因素後得出。

物業估值

光大金融中心

位置始終是釐定物業價值的一項關鍵因素。光大金融中心位於成都的傳統中心商業區，交通便捷、交通設施完善。光大金融中心位於草市街與新華大道的拐角處，而草市街與新華大道是由西向東及由北向南貫穿成都的兩條主幹道。該等物業亦與地鐵線及數條巴士線路接駁。光大金融中心位置優越，可吸引租戶並保持較高的租用率。

光大金融中心為一項提供物業管理服務的獨資物業。因此，自2009年竣工後，樓宇質量保持良好。據仲量聯行報告所披露，市中心乙級辦公樓的平均空置率從2012年的16.2%升至

財務資料

2015年的34.1%，但2016年降至29.1%，而截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年6月30日止六個月，我們光大金融中心辦公場所（不包括不可用作辦公室、商用樓面或住宅的倉庫及停車位）的平均租用率分別為97.0%、96.1%、83.2%及81.5%。我們仔細甄選租戶，因此，於往績記錄期間光大金融中心的租用率能夠保持高於市場平均水平。另一方面，可資比較物業為多方所共有，多方共有物業通常會出現物業管理問題，導致折舊速率過快、設施陳舊及維護不足。另外，多方共有物業亦難以保證租戶質素。因此，多方共有物業的空置率通常較高，尤其是在市場下行期間。

標的樓宇零售部分1樓至4樓目前全部由主要租戶渤海銀行租用，標的樓宇亦從中受益。渤海銀行自2008年起租用整個1樓至4樓，為期十年。該零售部分受益於其1樓位於文武路的臨街面，物業估值師認為其較寫字樓單位更具零售潛力。

物業估值師認為於2008年開始租賃時，與渤海銀行協定的租金為市場平價。起始租金遠高於2008年應付類似樓層的相應寫字樓租金。由於缺乏類似零售物業的直接可比較物業，物業估值師不得不倚賴寫字樓單位的市場單價對渤海銀行所佔用部分的復歸價值進行評估。經分析可用資料後，物業估值師認為起始租金的百分比差額依舊適用於估值日的零售及辦公部分，並於評估該樓宇內主要租戶所佔用零售物業的市場單價時將其作為釐定溢價的基準。

明昌大廈

明昌大廈位於昆明市中心的一條主要商業街道，與地鐵線及多條巴士線路接駁。明昌大廈位置優越，能吸引租戶以及保持較高的租用率。

該物業於往績記錄期間幾乎全部租出（租用率為94.8%至99.3%），估值非常穩定。據仲量聯行報告所示，2016年昆明乙級辦公樓的平均空置率為20%至30%，而該物業幾乎全部租出，於往績記錄期間其價值出現輕微上漲。

與光大金融中心的情況相似，明昌大廈得益於擁有兩處零售部分。零售部分由兩名主要租戶（即中國光大銀行及一家電子產品及電器零售商）佔用。中國光大銀行佔用1樓至3樓（部分）以及整個4樓，而一家電子產品及電器零售商佔用1樓至2樓（部分）。兩處零售部分受益於其1樓均位於人民中路的臨街面，因此，物業估值師認為其較寫字樓單位更具零售潛力。兩處零售部分的租金亦遠高於明昌大廈3樓對應的寫字樓單位租金。物業估值師於評估用作商業用途的零售部分的市場單價時已將其作為釐定溢價的基準。

光大國際大廈

光大國際緊鄰光大金融中心，因而共享同樣的區位優勢。

財務資料

與光大金融中心及明昌大廈的情況相似，光大國際大廈內的大量零售空間已被主要租戶人人樂(成都一家大型超市運營商)租賃及佔用。截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度以及截至2017年6月30日止六個月，光大國際大廈商用樓宇(不包括不可用作辦公室、商用樓面或住宅地的倉庫和停車位)的平均租用率分別為89.5%、91.3%、91.3%及91.4%。該零售部分位於1樓(部分)至3樓，1樓在文武路和草市街的臨街面，物業估值師認為該零售部分較寫字樓單位更具零售潛力。租約自2005年開始，為期18年，而當時零售市場因SARS的爆發受到不利影響。協定租金(包括起始租金及定期漲租)遠低於現行市場平價，於2023年復歸之時租金收入將出現較大變動。由於距離復歸尚有一段時間，該物業於往績記錄期間的估值仍在很大程度上受到租賃承擔的影響，但隨著復歸時間的臨近，該物業的價值將出現較大增長。

杜甫花園

杜甫花園是一片由別墅、聯排住宅及低層住宅建築組成的綜合住宅區，位於成都西二環外。對可資比較物業的分析顯示，開發中的類似物業的價值於往績記錄期間出現輕微上漲。

敏感度分析

我們於往績記錄期間的財務業績包括物業公允價值的變動，而我們的業績可能因物業公允價值的有關變動而波動。

以下敏感度分析說明投資物業之公允價值收益變動的假設波幅對我們於往績記錄期間的稅前利潤的影響。投資物業之公允價值收益變動的波幅假定為5%、10%及15%。

	百分比變動		
	+/-5%	+/-10%	+/-15%
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
假設波幅			
截至以下日期止年度的稅前利潤增加／減少			
2014年12月31日	+/-1,795	+/-3,590	+/-5,385
2015年12月31日	+/-940	+/-1,880	+/-2,820
2016年12月31日	+/-1,134	+/-2,267	+/-3,401
截至以下日期止六個月的稅前利潤增加／減少			
2016年6月30日	+/-699	+/-1,399	+/-2,098
2017年6月30日	+/-336	+/-672	+/-1,008

財務資料

其他淨收入

我們的其他淨收入包括銀行存款的利息收入、出售物業、廠房及設備的淨收益、外匯(虧損)/收益淨額、貿易及其他應收款項的(已確認)/已撥回減值虧損撥備以及其他。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們的其他淨收入分別約為人民幣1.3百萬元、人民幣1.2百萬元、人民幣0.3百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.01百萬元。下表載列我們於所示期間的其他淨收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	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	%
	(未經審核)									
銀行存款的利息收入.....	1,278	100.2	1,170	98.8	330	114.2	99	16.3	173	1,922.2
出售物業、廠房及設備的淨收益...	—	—	7	0.6	—	—	—	—	—	—
外匯(虧損)/收益淨額.....	(21)	(1.6)	(152)	(12.8)	(135)	(46.7)	501	82.7	(340)	(3,777.7)
(已確認)/已撥回減值虧損撥備										
— 貿易及其他應收款項.....	(25)	(2.0)	25	2.1	—	—	—	—	—	—
其他.....	43	3.4	134	11.3	94	32.5	6	1.0	176	1,955.5
	<u>1,275</u>	<u>100.0</u>	<u>1,184</u>	<u>100.0</u>	<u>289</u>	<u>100.0</u>	<u>606</u>	<u>100.0</u>	<u>9</u>	<u>100.0</u>

財務資料

分銷成本

我們的分銷成本包括市場推廣部的員工薪酬、維修及保養開支、折舊、市場推廣員工的辦公開支、裝修費、保險費及其他。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們的分銷成本分別約為人民幣0.6百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.4百萬元。下表載列我們於所示期間的分銷成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	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	%
	(未經審核)									
員工成本.....	265	46.4	299	46.8	290	55.4	231	55.1	157	40.9
維修及保養開支.....	142	24.9	92	14.4	73	14.0	60	14.3	117	30.5
折舊.....	6	1.1	9	1.4	47	9.0	25	6.0	25	6.5
市場推廣員工的辦公開支.....	23	4.0	12	1.9	22	4.2	15	3.6	5	1.3
裝修費.....	91	15.9	—	—	—	—	—	—	—	—
保險費.....	—	—	135	21.1	—	—	—	—	68	17.7
其他.....	44	7.7	92	14.4	91	17.4	88	21.0	12	3.1
合計.....	571	100.0	639	100.0	523	100.0	419	100.0	384	100.0

財務資料

行政開支

我們的行政開支包括行政員工的薪酬、上市開支、專業費用、其他稅項、折舊、行政員工的辦公開支及其他。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們的行政開支分別約為人民幣11.1百萬元、人民幣10.5百萬元、人民幣15.3百萬元、人民幣6.2百萬元及人民幣14.5百萬元。下表載列我們於所示期間的行政開支明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	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	%
							(未經審核)			
員工成本.....	6,048	54.6	6,863	65.1	8,267	54.0	4,062	65.1	5,047	34.8
上市開支.....	—	—	—	—	3,040	19.9	—	—	7,208	49.8
專業費用.....	1,868	16.9	1,020	9.7	1,251	8.2	620	9.9	1,189	8.2
其他稅項.....	87	0.8	111	1.1	436	2.8	232	3.6	165	1.1
折舊.....	509	4.6	469	4.4	368	2.4	193	3.1	170	1.2
行政員工的辦公開支.....	836	7.5	838	7.9	977	6.4	632	10.1	346	2.4
交通及通訊費.....	375	3.4	208	2.0	164	1.1	67	1.1	125	0.9
住宿及會議費用.....	786	7.1	591	5.6	280	1.8	172	2.8	177	1.2
保險.....	68	0.6	88	0.8	97	0.6	41	0.7	40	0.3
其他.....	503	4.5	354	3.4	425	2.8	223	3.6	20	0.1
合計.....	11,080	100.0	10,542	100.0	15,305	100.0	6,242	100.0	14,487	100.0

財務資料

其他經營開支

我們的其他經營開支包括出售投資物業的營業稅及附加費以及其他。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們的其他經營開支分別約為人民幣6.2百萬元、人民幣0.01百萬元、人民幣0.08百萬元、人民幣0.07百萬元及人民幣0.01百萬元。下表載列我們於所示期間的其他經營開支明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	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	%
	(未經審核)									
出售投資物業的營業稅及附加費 ⁽¹⁾ ..	6,087	98.9	—	—	—	—	—	—	—	—
其他	67	1.1	11	100.0	80	100.0	72	100.0	13	100.0
合計	6,154	100.0	11	100.0	80	100.0	72	100.0	13	100.0

附註：

- (1) 我們於2014年錄得與國際大廈購回成都天府所持國際大廈49%的股份有關的出售投資物業的營業稅及附加費約人民幣6.1百萬元。根據成都市機關事務管理局、成都天府與國際大廈之間訂立的股權及物業交換協議，成都市機關事務管理局同意支付人民幣27.0百萬元並出售成都天府所持國際大廈49%的股份，以換取光大國際大廈的部分物業。詳情請參閱「歷史、重組及集團架構 — 我們的發展 — 物業開發 — 國際大廈」。

融資成本

融資成本指銀行貸款及應付國際永年款項的利息開支。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們的融資成本分別約為人民幣9.1百萬元、人民幣7.1百萬元、人民幣3.1百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣1.2百萬元。下表載列我們於所示期間的融資成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2014年		2015年		2016年		2016年		2017年	
	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	%
	(未經審核)									
銀行貸款的利息開支	5,997	65.7	4,504	63.4	3,123	100.0	1,699	100.0	1,186	100.0
應付關聯方款項的利息開支										
— 國際永年	3,130	34.3	2,599	36.6	—	—	—	—	—	—
合計	9,127	100.0	7,103	100.0	3,123	100.0	1,699	100.0	1,186	100.0

所得稅開支

我們的稅務開支包括企業所得稅、中國預扣稅及土地增值稅。

財務資料

根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，我們於開曼群島及英屬維爾京群島無須繳納任何所得稅。就於香港註冊成立的實體於往績記錄期間須繳納的香港利得稅收入而言，其適用所得稅稅率為16.5%。由於我們於往績記錄期間並無賺取須繳納香港利得稅的任何收入，因此我們並無就香港利得稅作出撥備。

根據《企業所得稅法》，中國的法定所得稅稅率為25%（自2008年1月1日起生效）。除另有說明者外，我們的中國附屬公司及其分支機構須按25%的稅率繳納中國所得稅。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」，於往績記錄期間，物業管理屬合資格產業類別，合資格享有15%的所得稅優惠稅率。

根據《企業所得稅法》及其實施細則，就自2008年1月1日起所賺取的利潤而言，除已由稅收協定或安排扣減者外，非中國企業居民應收中國企業的股息須按10%的稅率繳納預扣稅。此外，根據《內地和香港避免雙重徵稅的安排》及其相關規定，倘合資格香港稅收居民為中國企業的「實益擁有人」並持有該企業25%或以上的股本權益，則其須就自中國所得股息收入按5%的稅率繳納預扣稅。就非中國企業居民應收中國企業的股息，我們須按10%的稅率繳納中國預扣稅。

截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月，我們的所得稅開支分別約為人民幣15.1百萬元、人民幣13.5百萬元、人民幣14.4百萬元、人民幣7.8百萬元及人民幣5.6百萬元。實際稅率乃按所得稅除以各報告期間的稅前利潤計算。同期，我們的實際稅率分別約為27.55%、28.23%、31.43%、29.76%及38.09%。2014年至2015年，我們的實際稅率維持相對穩定。2015年至2016年，我們的實際稅率有所提高，主要由於與於2016年我們其中一家附屬公司宣派股息有關的預扣稅。自截至2016年6月30日止六個月至截至2017年6月30日止六個月，我們的實際稅率有所增加，主要由於於2017年1月及6月分別出售杜甫花園兩幢聯排住宅產生的土地增值稅及我們就全球發售產生的不可扣稅之非經常上市開支。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已於所有重大方面履行我們的稅務責任並於財務報表作出充足稅項撥備（如必要），且並無任何未決稅務糾紛。

經營業績

下文討論我們截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月的過往經營業績。

截至2017年6月30日止六個月與截至2016年6月30日止六個月的比較

收入

總收入從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣27.5百萬元增至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣32.7百萬元，增幅約為18.9%，主要由於截至2017年6月30日止六個月，銷售持作出售物業產生收入約人民幣3.9百萬元，而截至2016年6月30日止六個月我們並未錄得任何銷售持作出售物業收入。有關增長亦歸因於物業租賃及提供物業管理服務的增加。

財務資料

物業租賃所得收入從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣18.2百萬元增至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣18.6百萬元，增幅約為2.1%，主要由於自光大國際大廈、光大金融中心及杜甫花園所得收入增加，部分被明昌大廈所得收入減少所抵銷。

光大金融中心所得收入從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣9.8百萬元增至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣10.0百萬元，增幅約為2.1%，主要由於我們根據現行市場租金水平提高租金，令平均月租從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣65.5元／平方米增至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣67.7元／平方米。有關增加部分被光大金融中心的平均租用率從截至2016年6月30日止六個月的約74.7%減至截至2017年6月30日止六個月的約73.8%所抵銷。光大金融中心的平均租用率下降主要由於前租戶的租賃協議屆滿或租賃協議提前終止後，我們未能即時覓得新租戶租用若干商業物業。

明昌大廈所得收入從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣4.6百萬元減至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣4.3百萬元，減幅約為5.7%，主要由於明昌大廈部分物業的租金已包含於原始租賃協議期內已全部攤銷的裝修費，令平均月租從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣45.2元／平方米減至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣42.6元／平方米。因此，於2016年下半年重續租賃協議後，租金因不再包含裝修費而有所降低。截至2016年及2017年6月30日止六個月，明昌大廈的平均租用率保持穩定，約為99.3%。

光大國際大廈所得收入從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣3.7百萬元增至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣4.0百萬元，增幅約為8.2%，主要由於平均月租從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣23.0元／平方米增至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣24.9元／平方米。有關租金增加與當前市價及我們根據租賃協議向一名租戶收取的按營業額計算的租金增加一致。截至2016年及2017年6月30日止六個月，光大國際大廈的平均租用率保持穩定，約為69.4%。

杜甫花園所得收入從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣0.2百萬元增至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣0.3百萬元，增幅約為78.0%，主要由於我們於2017年1月開始與一名新租戶訂立租約。

提供物業管理服務所得收入從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣9.3百萬元增至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣10.2百萬元，增幅約為10.3%，主要由於為一名現有佔用者（為獨立第三方）提供交通服務及接待服務等額外增值物業管理服務，以及隨現行市況調整物業管理費。

截至2017年6月30日止六個月，我們錄得銷售持作出售物業收入約人民幣3.9百萬元，主要由於我們於2017年1月及6月分別出售杜甫花園的兩幢聯排住宅，而截至2016年6月30日止六個月我們並未錄得任何銷售持作出售物業收入。

銷售成本

銷售成本從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣7.5百萬元增至截至2017年6月30日止

財務資料

六個月的約人民幣8.6百萬元，增幅約為13.7%，主要由於截至2017年6月30日止六個月銷售持作出售物業相關的成本，以及我們招募更多員工以提供物業管理服務令員工成本增加。

毛利及毛利率

毛利從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣20.0百萬元增至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣24.1百萬元，增幅約為20.8%，主要由於截至2017年6月30日止六個月，我們錄得銷售持作出售物業收入約人民幣3.9百萬元。因此，毛利率從截至2016年6月30日止六個月的約72.6%增至截至2017年6月30日止六個月的約73.8%。

投資物業估值收益

相較於截至2016年6月30日止六個月約人民幣14.0百萬元的投資物業估值收益而言，截至2017年6月30日止六個月的投資物業估值收益有所減少，約為人民幣6.7百萬元。自2016年6月30日至2017年，投資物業估值收益的有關減少與市況相一致。

其他淨收入

其他淨收入從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣0.6百萬元減至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣0.01百萬元。

分銷成本

截至2016年及2017年6月30日止六個月，分銷成本保持穩定，約為人民幣0.4百萬元。

行政開支

行政開支從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣6.2百萬元增至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣14.5百萬元，增幅約為132.1%，主要由於截至2017年6月30日止六個月，我們就籌備全球發售而產生上市開支約人民幣7.2百萬元，而截至2016年6月30日止六個月，我們並無產生相關上市開支。

其他經營開支

其他經營開支於截至2016年6月30日止六個月及截至2017年6月30日止六個月分別約為人民幣0.07百萬元及人民幣0.01百萬元。

融資成本

融資成本從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣1.7百萬元減至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣1.2百萬元，減幅約為30.2%，主要由於償還若干銀行貸款及中國人民銀行調整基準利率所引起的利率下降。

期內利潤及純利率

期內利潤從截至2016年6月30日止六個月的約人民幣18.4百萬元減至截至2017年6月30日止六個月的約人民幣9.2百萬元，減幅約為50.1%，主要由於(i)投資物業估值收益減少及(ii)上市開支增加。純利率按期內利潤除以各報告期間的收入計算。我們的純利率從截至2016年6月30日止六個月的約66.8%減至截至2017年6月30日止六個月的28.0%。

截至2016年12月31日止年度與截至2015年12月31日止年度的比較

收入

總收入從截至2015年12月31日止年度的約人民幣59.4百萬元減至截至2016年12月31日止年度的約人民幣55.9百萬元，減幅約為5.8%，主要由於物業租賃所得收入減少。

物業租賃所得收入從截至2015年12月31日止年度的約人民幣40.8百萬元減至截至2016年12月31日止年度的約人民幣36.9百萬元，減幅約為9.6%，主要由於光大金融中心所得收入減少，其次是明昌大廈所得收入減少。

光大金融中心所得收入從2015年的約人民幣23.9百萬元減至2016年的約人民幣20.3百萬元，主要由於我們於一處辦公場所前租戶的租期於2016年屆滿後未能即時覓得新租戶，令平均租用率從2015年的約87.0%減至2016年的約75.3%，而平均月租從2015年的約人民幣68.7元／平方米略減至2016年的約人民幣67.5元／平方米，主要由於一名租戶在其與我們訂立的長期租賃協議屆滿後於2015年7月與我們訂立為期三個月的租賃協議，以獲得充足的時間搬遷，而我們通常就短期租賃協議收取的月租高於長期租賃協議。

明昌大廈所得收入從2015年的約人民幣9.2百萬元略減至2016年的約人民幣8.9百萬元，主要由於明昌大廈部分物業的租金已包含於原始租賃協議期內已全部攤銷的裝修費，令平均月租從2015年的約人民幣45.6元／平方米減至2016年的約人民幣43.9元／平方米。因此，於2016年下半年重續租賃協議後，租金因不再包含裝修費而有所降低。於2015年及2016年，明昌大廈的平均租用率保持穩定，約為99.3%。

於2015年及2016年，光大國際大廈所得收入保持穩定，約為人民幣7.3百萬元。

於2015年及2016年，杜甫花園所得收入均保持穩定，約為人民幣0.4百萬元。

提供物業管理服務所得收入從截至2015年12月31日止年度的約人民幣18.5百萬元增至截至2016年12月31日止年度的約人民幣19.0百萬元，增幅約為2.5%，主要由於為一名現有佔用者(為獨立第三方)提供交通服務及接待服務等額外增值物業管理服務。

財務資料

銷售成本

銷售成本從截至2015年12月31日止年度的約人民幣13.3百萬元增至截至2016年12月31日止年度的約人民幣13.9百萬元，增幅約為4.8%，主要由於我們招募更多員工以提供物業管理服務令員工成本增加。

毛利及毛利率

毛利從截至2015年12月31日止年度的約人民幣46.1百萬元減至截至2016年12月31日止年度的約人民幣42.0百萬元，減幅約為8.9%，主要由於物業租賃收入減少及銷售成本增加。因此，毛利率從截至2015年12月31日止年度的約77.6%略減至截至2016年12月31日止年度的約75.1%。

投資物業估值收益

相較於截至2015年12月31日止年度約人民幣18.8百萬元的投資物業估值收益而言，截至2016年12月31日止年度的投資物業估值權益有所增加，約為人民幣22.7百萬元。自2015年至2016年投資物業估值收益的有關增加反映了物業市況有所改善。

其他淨收入

其他淨收入從截至2015年12月31日止年度的約人民幣1.2百萬元減至截至2016年12月31日止年度的約人民幣0.3百萬元，減幅約為75.6%，主要由於我們於2016年為籌備全球發售而將大部分現金以活期存款(而非定期存款)方式存入銀行，令我們銀行存款的利息收入減少。

分銷成本

分銷成本保持相對穩定，截至2015年12月31日止年度及截至2016年12月31日止年度分別約為人民幣0.6百萬元及人民幣0.5百萬元。

行政開支

行政開支從截至2015年12月31日止年度的約人民幣10.5百萬元增至截至2016年12月31日止年度的約人民幣15.3百萬元，增幅約為45.2%，主要由於我們需要更多行政人員令員工成本增加，亦歸因於我們於2016年為籌備全球發售而產生上市開支，而我們於2015年並無產生相關開支。

其他經營開支

截至2015年及2016年12月31日止年度，其他經營開支保持穩定，分別約為人民幣0.01百萬元及人民幣0.08百萬元。

融資成本

融資成本從截至2015年12月31日止年度的約人民幣7.1百萬元減至截至2016年12月31日止年度的約人民幣3.1百萬元，減幅約為56.0%，主要由於應付國際永年的款項已結清。截至

財務資料

2015年12月31日，應付國際永年款項約人民幣49.0百萬元附有利息且該利息乃按中國人民銀行的基準利率計算，而應付國際永年款項餘下約人民幣43.6百萬元則免息。於2016年，我們已與國際永年結清該等款項。於往績記錄期間，就國際永年提供予本集團的貸款而言，有關交易乃基於日常及一般業務過程中的現行市價及利率，根據適用及正常市場慣例按正常商業條款進行。詳情請參閱「與控股股東的關係—獨立於控股股東—財務獨立性」。2015年至2016年融資成本有所減少，亦歸因於我們逐年償還餘下的銀行貸款，令銀行貸款的利息開支減少。

年內利潤及純利率

年內利潤從截至2015年12月31日止年度的約人民幣34.3百萬元減至截至2016年12月31日止年度的約人民幣31.5百萬元，減幅約為8.1%，主要由於上述因素的累積影響。純利率乃按年內利潤除以各報告期間的收入計算。截至2015年及2016年12月31日止年度，我們的純利率保持相對穩定，分別約為57.8%及56.3%。

截至2015年12月31日止年度與截至2014年12月31日止年度的比較

收入

總收入從截至2014年12月31日止年度的約人民幣57.1百萬元增至截至2015年12月31日止年度的約人民幣59.4百萬元，增幅約為4.0%，主要由於物業租賃及提供物業管理服務所得收入增加。

物業租賃所得收入從截至2014年12月31日止年度的約人民幣39.7百萬元增至截至2015年12月31日止年度的約人民幣40.8百萬元，增幅約為3.0%，主要由於明昌大廈、光大國際大廈及光大金融中心所得收入增加。

光大金融中心所得收入從2014年的約人民幣23.6百萬元略增至2015年的約人民幣23.9百萬元，主要由於我們根據現行市價提高租金，令平均月租從2014年的約人民幣67.0元／平方米略增至2015年的約人民幣68.7元／平方米。於2014年及2015年，光大金融中心的平均租用率保持相對穩定，分別約為87.8%及87.0%。

明昌大廈所得收入從2014年的約人民幣8.5百萬元增至2015年的約人民幣9.2百萬元，主要由於平均租用率從2014年的約94.8%增至2015年的約99.3%，2014年的平均租用率相對較低，主要由於我們於一處辦公場所前租戶的租約於2014年屆滿後無法即時覓得新租戶，亦由於我們根據現行市價提高租金令平均月租從2014年的約人民幣44.2元／平方米略增至2015年的約人民幣45.6元／平方米。

光大國際大廈所得收入從2014年的約人民幣7.2百萬元略增至2015年的約人民幣7.3百萬元，主要由於兩名租戶於2015年租賃更多辦公場所，令平均租用率從2014年的約68.0%增至2015年的約69.4%。於2014年及2015年，光大國際大廈的平均月租保持穩定，約為人民幣23.1元／平方米。

財務資料

於2014年及2015年，杜甫花園的所得收入保持穩定，均約為人民幣0.4百萬元。

提供物業管理服務所得收入從截至2014年12月31日止年度的約人民幣17.5百萬元增至截至2015年12月31日止年度的約人民幣18.5百萬元，增幅約為6.2%，主要由於停車場每小時收費增加。

銷售成本

銷售成本從截至2014年12月31日止年度的約人民幣12.6百萬元增至截至2015年12月31日止年度的約人民幣13.3百萬元，增幅約為5.3%，主要由於平均薪金增加，令員工成本增加。

毛利及毛利率

毛利從截至2014年12月31日止年度的約人民幣44.5百萬元增至截至2015年12月31日止年度的約人民幣46.1百萬元，增幅約為3.6%，主要由於我們的收入增加。截至2014年12月31日止年度及截至2015年12月31日止年度，毛利率保持相對穩定，分別約為77.9%及77.6%。

投資物業估值收益

相較於截至2014年12月31日止年度約人民幣35.9百萬元的投資物業估值收益而言，截至2015年12月31日止年度的投資物業估值收益有所減少，約為人民幣18.8百萬元。自2014年至2015年，投資物業估值收益的減少主要歸因於物業市場增長放緩。

其他淨收入

截至2014年及2015年12月31日止年度，其他淨收入保持穩定，分別約為人民幣1.3百萬元及人民幣1.2百萬元。

分銷成本

截至2014年及2015年12月31日止年度，分銷成本保持穩定，均約為人民幣0.6百萬元。

行政開支

行政開支從截至2014年12月31日止年度的約人民幣11.1百萬元減至截至2015年12月31日止年度的約人民幣10.5百萬元，減幅約為4.9%，主要由於於2014年，我們的全資附屬公司新港城針對一名人士（為獨立第三方）提起仲裁程序而產生與該仲裁有關的法律顧問專業費用，而於2015年，我們並無任何仲裁程序。有關減少部分被平均薪金增加令員工成本增加所抵銷。有關該項仲裁程序的詳情，請參閱「業務 — 法律訴訟及合規」。

其他經營開支

其他經營開支從截至2014年12月31日止年度的約人民幣6.2百萬元減至截至2015年12月31日止年度的約人民幣0.01百萬元，減幅約為99.8%，主要由於我們於2014年錄得與國際大

財務資料

廈購回由成都天府所持國際大廈49%的股份有關的出售投資物業一次性營業稅及附加費約人民幣6.1百萬元。根據成都市機關事務管理局、成都天府與國際大廈之間訂立的股權及物業交換協議，成都市機關事務管理局同意支付人民幣27.0百萬元並出售成都天府所持國際大廈49%的股份，以換取光大國際大廈的部分物業。詳情請參閱「歷史、重組及集團架構—我們的發展—物業開發—國際大廈」。於2015年我們並無錄得該等出售投資物業營業稅及附加費。

融資成本

融資成本從截至2014年12月31日止年度的約人民幣9.1百萬元減至截至2015年12月31日止年度的約人民幣7.1百萬元，減幅約為22.2%，主要由於我們逐年償還餘下的銀行貸款及中國人民銀行調整基準利率所引起的利率下降，令銀行貸款利息開支從2014年的約人民幣6.0百萬元減至2015年的約人民幣4.5百萬元。另一個原因是，由於中國人民銀行基準利率調整所引起的利率下降，令應付國際永年款項的利息開支從2014年的約人民幣3.1百萬元減至2015年的約人民幣2.6百萬元。

年內利潤及純利率

年內利潤從截至2014年12月31日止年度的約人民幣39.7百萬元減至截至2015年12月31日止年度的約人民幣34.3百萬元，減幅約為13.5%，主要由於上述因素的累積影響。我們的純利率從截至2014年12月31日止年度的約69.5%減至截至2015年12月31日止年度的約57.8%，主要由於自2014年至2015年投資物業估值收益減少。我們截至2014年及2015年12月31日止年度的利潤(不包括投資物業估值收益及相應遞延稅項影響)分別約為人民幣12.0百萬元及人民幣20.2百萬元。我們截至2014年12月31日止年度的利潤(不包括投資物業估值收益及相應遞延稅項影響)大幅低於截至2015年12月31日止年度的利潤，主要由於我們的附屬公司國際大廈自成都天府購回股份導致出售投資物業產生營業稅及附加費約人民幣6.1百萬元。有關股份購回的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註22。

財務資料

流動資產淨值及負債淨額

下表載列截至所示日期我們流動資產及流動負債的資料：

	截至12月31日			截至6月30日	截至
	2014年	2015年	2016年	2017年	10月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2017年 人民幣千元 (未經審核)
流動資產					
持作出售物業	5,536	5,536	5,536	4,364	3,719
貿易及其他應收款項	4,991	3,944	3,342	9,519	10,050
應收關聯方款項					
— 國際永年	54,116	84,889	2,065	—	—
現金及現金等價物	54,465	36,640	42,693	40,432	42,032
	<u>119,108</u>	<u>131,009</u>	<u>53,636</u>	<u>54,315</u>	<u>55,801</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	7,431	6,354	6,357	10,385	10,388
預收款項	5,347	8,084	8,364	10,525	10,490
應付關聯方款項					
— 國際永年	92,177	92,559	—	—	—
銀行貸款	14,271	14,816	15,313	10,720	7,588
即期稅項	6,114	4,388	4,404	1,026	356
	<u>125,340</u>	<u>126,201</u>	<u>34,438</u>	<u>32,656</u>	<u>28,822</u>
流動(負債)/資產淨值	<u>(6,232)</u>	<u>4,808</u>	<u>19,198</u>	<u>21,659</u>	<u>26,979</u>

我們的流動資產主要包括持作出售物業、貿易及其他應收款項、應收國際永年款項以及現金及現金等價物。我們的流動負債主要包括貿易及其他應付款項、預收款項、應付國際永年款項、銀行貸款及即期稅項。

我們截至2014年12月31日的流動負債淨額為人民幣6.2百萬元，截至2015年及2016年12月31日的流動資產淨值分別為人民幣4.8百萬元及人民幣19.2百萬元。截至2014年12月31日，我們處於流動負債淨額狀況，主要由於國際永年持續向我們提供資金以開發我們所持有的商業物業，且我們擴大了運營規模。因此，我們錄得應付國際永年款項人民幣92.2百萬元，佔我們截至2014年12月31日流動負債的大部分。截至2014年12月31日該等流動負債淨額狀況轉為截至2015年12月31日的流動資產淨值狀況，主要由於應收國際永年款項從截至2014年12月31日的約人民幣54.1百萬元增至截至2015年12月31日的約人民幣84.9百萬元，部分被現金及現金等價物從截至2014年12月31日的約人民幣54.5百萬元減至截至2015年12月31日的約人民幣36.6百萬元所抵銷。其主要由於於2015年我們向國際永年提供資金促進其業務擴張。詳情請參閱「與控股股東的關係—獨立於控股股東—財務獨立性」。於2016年，我們結清應付國際永年的全部款項。我們預期透過以下方式避免未來出現流動負債淨額狀況：(i)利用全球發售所得款項淨額。詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」；(ii)利用業務經營所得資金；及(iii)終止或減少向關聯方作出不必要的墊款及向關聯方收取不必要的墊款。

我們的流動資產淨值從截至2016年12月31日的約人民幣19.2百萬元增至截至2017年6月30日的約人民幣21.7百萬元。有關增加主要由於(i)貿易及其他應收款項從截至2016年12月31日的約人民幣3.3百萬元增至截至2017年6月30日的約人民幣9.5百萬元(主要由於與我們擁有

財務資料

長期關係並具良好歷史還款記錄的一名租戶的應收款項增加)；(ii)銀行貸款從截至2016年12月31日的約人民幣15.3百萬元減至截至2017年6月30日的約人民幣10.7百萬元(主要由於我們償還若干銀行貸款)；及(iii)即期稅項從截至2016年12月31日的約人民幣4.4百萬元減至截至2017年6月30日的約人民幣1.0百萬元(主要由於我們於2017年5月清繳上年度的稅項)，部分被以下各項所抵銷：(i)貿易及其他應付款項從截至2016年12月31日的約人民幣6.4百萬元增至截至2017年6月30日的約人民幣10.4百萬元(主要由於我們於截至2017年6月30日止六個月期間產生的上市開支)；(ii)現金及現金等價物從截至2016年12月31日的約人民幣42.7百萬元減至截至2017年6月30日的約人民幣40.4百萬元；及(iii)預收款項從截至2016年12月31日的約人民幣8.4百萬元增至截至2017年6月30日的約人民幣10.5百萬元(主要由於若干新租戶及一名與我們重續租約的現有租戶預付的租金及物業管理費，以及物業買家就購買我們持作出售物業所作出的預付款項)。

我們的流動資產淨值從截至2015年12月31日的約人民幣4.8百萬元增至截至2016年12月31日的約人民幣19.2百萬元。有關增加主要由於經營所得現金及現金等價物增加及結清應付國際永年款項，部分被應收國際永年款項因其結清部分款項而大幅減少所抵銷。

相較於截至2014年12月31日約人民幣6.2百萬元的流動負債淨額而言，我們截至2015年12月31日的流動資產淨值約為人民幣4.8百萬元。有關變動主要由於應收國際永年款項增加，部分被現金及現金等價物減少所抵銷。

截至2017年10月31日，我們的流動資產淨值為人民幣27.0百萬元。

財務狀況表若干項目的討論

投資物業

我們的投資物業主要包括為獲得租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有的土地及／或樓宇。截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，投資物業的公允價值分別約為人民幣815.3百萬元、人民幣834.2百萬元、人民幣857.1百萬元及人民幣864.3百萬元。於往績記錄期間，我們投資物業的公允價值持續增加，主要反映了物業市況有所改善。

物業、廠房及設備

我們持有的物業、廠房及設備主要包括自用樓宇及設備以及其他(如停車場收費系統及電腦設備)。截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，我們的物業、廠房及設備的賬面淨值分別約為人民幣3.8百萬元、人民幣3.7百萬元、人民幣3.8百萬元及人民幣3.6百萬元，並於往績記錄期間保持相對穩定。

持作出售物業

截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，本集團持作出售物業的賬面值分別約為人民幣5.5百萬元、人民幣5.5百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣4.4百萬元。我們持作出售物業的賬面值自2014年至2016年一直保持相對穩定，但從截至2016年12月31日的約人民幣5.5百萬元減至截至2017年6月30日的約人民幣4.4百萬元，減幅約為21.2%，主要由於我們分別於2017年1月及6月出售了杜甫花園的兩幢聯排住宅。

財務資料

貿易及其他應收款項

下表載列於所示日期我們的貿易及其他應收款項資料：

	截至12月31日			截至6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	4,956	3,844	2,974	6,799
減：貿易應收款項減值撥備.....	(166)	(141)	(141)	(141)
	4,790	3,703	2,833	6,658
預付款項.....	—	—	—	2,042
其他應收款項	201	241	509	819
	4,991	3,944	3,342	9,519

貿易應收款項

貿易應收款項主要與物業租賃及提供物業管理服務已確認收入有關。截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，我們貿易應收款項的賬面淨值分別約為人民幣4.8百萬元、人民幣3.7百萬元、人民幣2.8百萬元及人民幣6.7百萬元。貿易應收款項自2014年至2016年保持相對穩定。貿易應收款項從截至2016年12月31日的人民幣2.8百萬元增至截至2017年6月30日的人民幣6.7百萬元，主要歸因於與我們擁有長期關係並具良好歷史還款記錄的一名租戶的應收款項增加。

我們並無一般信貸政策，且我們授予客戶的信貸期取決於多項因素，包括彼等的聲譽、規模、內部政策及與我們的過往關係。

	截至12月31日／ 截至12月31日止年度			截至 6月30日／ 截至6月30日 止六個月
	2014年	2015年	2016年	2017年
	貿易應收款項周轉日數 ⁽¹⁾	33	27	22

附註：

- (1) 相關期內／年內的貿易應收款項周轉日數乃按期初及期末貿易應收款項的平均數除以相關期內／年內的收入，再乘以相關期內／年內的日數計算。

自2014年至2016年，貿易應收款項周轉日數有所減少，主要由於我們的貿易應收款項減少。截至2016年12月31日止年度至截至2017年6月30日止六個月的貿易應收款項周轉日數隨著我們貿易應收款項的增加而增加。

截至2017年11月30日，約人民幣4.0百萬元（佔我們截至2017年6月30日的未收回貿易應收款項的約60.3%）已結清。

截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，除預期將於一年後分別收回的約人民幣3.6百萬元、人民幣3.3百萬元、人民幣2.1百萬元及人民幣1.9百萬元外，基於已確認貿易應收款項日期的相關貿易應收款項（扣除呆賬撥備）的賬齡均為一年以內。

財務資料

並非個別或共同被視作已減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	截至12月31日			截至6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
既未逾期亦未減值	4,199	3,703	2,661	2,998
逾期少於一年				
三個月內	197	—	172	1,853
三個月至六個月	197	—	—	1,807
六個月至一年	197	—	—	—
	591	—	172	3,660
	4,790	3,703	2,833	6,658

截至2017年6月30日，逾期貿易應收款項金額大幅增加，主要由於截至2017年6月30日部分租戶在其租約屆滿後延遲向我們支付租金。截至最後可行日期，我們已與該等租戶重續租約，惟一名正在辦理內部審批程序以重續租約的租戶除外。截至2017年11月30日，已結算約人民幣4.0百萬元，約佔我們截至2017年6月30日未收回貿易應收款項的60.3%。

與貿易應收款項相關的減值虧損採用撥備賬記錄，惟本集團信納收回款項的可能性甚小則除外，在此情況下，減值虧損直接從貿易應收款項中撤銷。

於往績記錄期間，貿易應收款項減值撥備的變動如下：

				截至6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至1月1日	141	166	141	141
已確認／(已撥回)減值虧損撥備	25	(25)	—	—
截至12月31日	166	141	141	141

截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，我們的貿易應收款項分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣0.1百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.1百萬元，單獨釐定為減值。單獨減值應收款項與有財政困難的客戶相關，管理層估計，該等應收款項均無法收回。

預付款項

預付款項主要指我們預付的上市開支。截至2017年6月30日，我們的預付款項約為人民幣2.0百萬元。

財務資料

其他應收款項

其他應收款項主要包括我們的預付水電費及我們代表租戶支付的水電費。截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，我們其他應收款項分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣0.2百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.8百萬元。

貿易及其他應付款項

截至2014年、2015年及2016年12月31日，我們的貿易及其他應付款項保持相對穩定，分別約為人民幣7.4百萬元、人民幣6.4百萬元及人民幣6.4百萬元。我們的貿易及其他應付款項從截至2016年12月31日的約人民幣6.4百萬元增至截至2017年6月30日的約人民幣10.4百萬元，主要由於截至2017年6月30日，我們錄得應計上市開支約人民幣2.5百萬元。

下表載列有關我們於所示日期的貿易及其他應付款項的資料：

	截至12月31日			截至6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	282	382	328	376
應付利息	146	99	74	55
其他應付稅項及費用	904	776	597	884
按金 ⁽¹⁾	4,759	4,340	4,321	4,839
應計薪金及其他福利	36	54	53	579
應計上市開支	—	—	—	2,514
其他應付款項	1,304	703	984	1,138
	<u>7,431</u>	<u>6,354</u>	<u>6,357</u>	<u>10,385</u>

附註：

(1) 按金指租賃期內向租戶收取的租金按金。

我們的貿易應付款項主要與支付予裝修及維修部件及材料供應商的款項有關。該等供應商通常不會向我們授予信貸期。

	截至12月31日／ 截至12月31日止年度			截至 6月30日／ 截至6月30日 止六個月
	2014年	2015年	2016年	2017年
	貿易應付款項周轉日數 ⁽¹⁾	<u>6</u>	<u>9</u>	<u>9</u>

附註：

(1) 相關期內／年內的貿易應付款項周轉日數按期初及期末貿易應付款項的平均數除以相關期內／年內的銷售成本，再乘以相關期內／年內的日數計算。

於往績記錄期間，貿易應付款項周轉日數保持相對穩定。

截至2017年11月30日，約人民幣0.3百萬元（佔我們截至2017年6月30日的未支付貿易應付款項的約69.0%）已結清。

財務資料

預收款項

預收款項屬貿易性質，包括租戶預付的租金及物業管理費以及物業買主就購買我們持作出售物業作出的預付款項。截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，預收款項分別約為人民幣5.3百萬元、人民幣8.1百萬元、人民幣8.4百萬元及人民幣10.5百萬元。我們的預收款項從截至2016年12月31日的約人民幣8.4百萬元增至截至2017年6月30日的約人民幣10.5百萬元，主要歸因於若干新租戶及與我們重續租約的現有租戶預付的租金及物業管理費，以及物業買主就購買我們持作出售物業作出的預付款項。截至2015年及2016年12月31日，預收款項保持相對穩定。我們的預收款項從截至2014年12月31日的約人民幣5.3百萬元增至截至2015年12月31日的人民幣8.1百萬元，主要由於彼時其中一名租戶正重續租賃協議且於2014年前並無支付任何預付款。於2015年1月，該租賃協議最終確認，而相關預付款已經支付。

應收及應付關聯方款項

截至2014年、2015年及2016年12月31日，應收及應付關聯方（即國際永年）的款項均為非貿易性質。截至2017年6月30日，並無錄得應收及應付國際永年的有關款項。

下表載列截至所示日期我們應收及應付國際永年的款項：

	截至12月31日			截至6月30日
	2014年	2015年	2016年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非貿易：				
應收關聯方款項				
— 國際永年	<u>54,116</u>	<u>84,889</u>	<u>2,065</u>	<u>—</u>
應付關聯方款項				
— 國際永年	<u>92,177</u>	<u>92,559</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

應收國際永年款項屬無抵押、免息、非貿易性質且須按要求償還。應收國際永年的款項從截至2014年12月31日的約人民幣54.1百萬元增至截至2015年12月31日的約人民幣84.9百萬元。應收國際永年款項從截至2015年12月31日的約人民幣84.9百萬元減至截至2016年12月31日的約人民幣2.1百萬元，主要由於國際永年按我們的要求償還了部分有關款項。隨後於2017年4月，國際永年與我們結清了該等款項的餘款人民幣2.1百萬元。

應付國際永年款項指於往績記錄期間前國際永年向我們提供的墊款，以開發我們目前所持商業物業，有關款項屬無抵押、非貿易性質且須按要求償還。截至2014年及2015年12月31日，我們應付國際永年款項中的分別約人民幣49.0百萬元及人民幣49.0百萬元須計息，且相關利息按中國人民銀行的基準利率收取。應付國際永年的餘款免息。於往績記錄期間，應付國際永年的款項從截至2014年12月31日的約人民幣92.2百萬元增至截至2015年12月31日的約人民幣92.6百萬元，主要由於年內未支付利息。於2016年12月31日，國際永年豁免了我們由其代為支付管理薪酬及其他開支有關的若干開支所產生的債務約人民幣10.3百萬元。我們於2016年結清了所有應付國際永年的餘款。

財務資料

於往績記錄期間，就國際永年提供予我們的貸款而言，除上文所披露的免息部分外，董事已確認，有關交易乃基於日常及一般業務過程中的現行市場利率，根據適用及正常的市場慣例按正常商業條款進行。詳情請參閱「與控股股東的關係—獨立於控股股東—財務獨立性」。董事已進一步確認，該等關聯方交易不會扭曲我們於往績記錄期間的經營業績或使我們的過往業績無法反映我們對未來表現的預期。有關關聯方交易的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註24。

中國法定儲備

我們的中國法定儲備期初餘額為人民幣0.1百萬元，僅佔我們於2014年1月1日保留利潤的0.05%；於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度，我們的已轉撥中國法定儲備分別僅佔我們於相應期間稅後利潤的1.6%、2.2%及2.3%。這主要是由於：

- (i) 《企業會計準則》與《香港財務報告準則》就投資物業所採用會計處理方法之間的差異；
- (ii) 中國境外附屬公司所貢獻的稅後利潤無須作出中國法定儲備撥款；及
- (iii) 本公司的中國附屬公司將累計虧損與稅後利潤相抵銷。

中國法定儲備期初餘額

按照中國會計準則(即《企業會計準則》)所釐定，新港城、國際大廈、金融中心及物業管理(統稱「中國附屬公司」)須轉撥其稅後利潤(經抵銷之前年度的累計虧損)的10%至法定盈餘儲備，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。本公司的其他附屬公司(包括光永(其擁有明昌大廈且於往績記錄期間已產生純利))乃於中國境外註冊成立，因而無須遵守中國《公司法》有關法定儲備的規定。

因此，於往績記錄期間，我們的中國法定儲備乃根據《企業會計準則》並基於各中國附屬公司所產生的稅後利潤計算。根據《企業會計準則》編製賬目時，中國附屬公司已就其所持投資物業採用成本模式，於該成本模式中，投資物業按成本進行初始計量，並隨後於各期末按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。然而，編製本招股章程附錄一所載過往財務資料時，中國附屬公司則採用公允價值模式，以根據《香港財務報告準則》編製其投資物業賬目(請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註2(d))。投資物業以公允價值列賬，且公允價值變動產生的任何損益均確認為損益。

根據按《企業會計準則》編製的賬目，於2014年1月1日，僅物業管理擁有保留利潤，而其他中國附屬公司產生累計虧損。因此，於2014年1月1日我們錄得中國法定儲備人民幣0.1百萬元。

財務資料

於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度轉撥的中國法定儲備：

根據按《企業會計準則》編製的賬目，於往績記錄期間，在須轉撥法定儲備的中國附屬公司中，國際大廈及新港城仍處於累計虧損狀況，因而無須轉撥法定儲備，而物業管理及金融中心於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度錄得的稅後利潤總額分別約為人民幣6.3百萬元、人民幣7.5百萬元及人民幣7.2百萬元。因此，我們於往績記錄期間轉撥人民幣0.6百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣0.7百萬元至中國法定儲備。

流動資金及資本資源

概覽

我們的主要流動資金要求涉及所需營運資金以支持增加經營規模、購買物業、廠房及設備以及收購潛在物業。迄今為止，我們通過合併經營活動產生的現金及股東出資資金，為我們的現金需求提供資金。未來，我們預計將繼續依靠經營現金流量、全球發售所得款項以及其他債務及股權融資以滿足我們的營運資金需求，並為部分業務擴張提供資金。

現金流量

下表為於往績記錄期間的綜合現金流量表概要。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	2016年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元
經營活動所得現金淨額	32,096	36,423	30,393	9,500	12,032
投資活動(所用)／所得現金 淨額	(5,012)	660	(471)	(157)	(296)
融資活動所用現金淨額	(23,605)	(54,910)	(23,875)	(23,440)	(13,469)
現金及現金等價物增加／ (減少)淨額	3,479	(17,827)	6,047	(14,097)	(1,733)
於年初／期初的現金及現金 等價物	50,985	54,465	36,640	36,640	42,693
外匯匯率變動的影響	1	2	6	4	(528)
於年末／期末的現金及現金 等價物	<u>54,465</u>	<u>36,640</u>	<u>42,693</u>	<u>22,547</u>	<u>40,432</u>

經營活動所得現金流量

於往績記錄期間，經營活動現金流入主要來自收取物業租賃及所提供物業管理服務的款項。我們的主要經營活動現金流出主要為與提供服務有關的經營開支及稅項。

截至2017年6月30日止六個月，經營活動所得現金淨額約為人民幣12.0百萬元，主要反映了(i)未計所得稅前利潤約人民幣14.8百萬元；(ii)上市開支調整約人民幣7.2百萬元；(iii)質

財務資料

易及其他應付款項增加的現金流入約人民幣5.7百萬元；(iv)融資成本調整約人民幣1.2百萬元；及(v)持作出售物業減少的現金流入約人民幣1.2百萬元，部分被(i)投資物業估值收益調整約人民幣6.7百萬元；(ii)貿易及其他應收款項增加的現金流出約人民幣6.2百萬元；及(iii)支付企業所得稅及土地增值稅的現金流出分別約人民幣2.9百萬元及人民幣2.6百萬元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額約為人民幣30.4百萬元，主要反映了(i)未計所得稅前利潤約人民幣46.0百萬元；(ii)融資成本調整約人民幣3.1百萬元；(iii)應付國際永年款項增加產生現金流入約人民幣3.7百萬元；(iv)上市開支調整約人民幣3.0百萬元；及(v)貿易及其他應收款項減少產生現金流入約人民幣0.6百萬元，部分被(i)投資物業估值收益調整約人民幣22.7百萬元；及(ii)支付企業所得稅現金流出約人民幣4.0百萬元所抵銷。

截至2015年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額約為人民幣36.4百萬元，主要反映了(i)未計所得稅前利潤約人民幣47.8百萬元；(ii)融資成本調整約人民幣7.1百萬元；(iii)應付國際永年款項增加產生現金流入約人民幣3.4百萬元；(iv)貿易及其他應付款項增加產生現金流入約人民幣1.7百萬元；及(v)貿易及其他應收款項減少約人民幣1.1百萬元，部分被(i)投資物業估值收益調整約人民幣18.8百萬元；及(ii)支付企業所得稅現金流出約人民幣5.3百萬元所抵銷。

截至2014年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額約為人民幣32.1百萬元，主要反映了(i)未計所得稅前利潤約人民幣54.8百萬元；(ii)融資成本調整約人民幣9.1百萬元；(iii)出售投資物業的營業稅及附加費調整約人民幣6.1百萬元；及(iv)應付國際永年款項增加產生現金流入約人民幣3.2百萬元，部分被(i)投資物業估值收益調整約人民幣35.9百萬元；及(ii)支付企業所得稅現金流出約人民幣3.0百萬元所抵銷。

投資活動所得現金流量

截至2017年6月30日止六個月，投資活動所用現金淨額約人民幣0.3百萬元，主要包括為租賃維修購置物業、廠房及設備付款約人民幣0.5百萬元，部分被有關銀行存款已收利息約人民幣0.2百萬元所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額約人民幣0.5百萬元，主要包括為租賃維修購置物業、廠房及設備付款約人民幣0.8百萬元，部分被有關銀行存款已收利息約人民幣0.3百萬元所抵銷。

截至2015年12月31日止年度，投資活動所得現金淨額約人民幣0.7百萬元，主要包括有關銀行存款的已收利息約人民幣1.2百萬元，部分被為租賃維修購置物業、廠房及設備的付款約為人民幣0.5百萬元所抵銷。

截至2014年12月31日止年度，投資活動所用現金淨額約人民幣5.0百萬元，主要包括出售投資物業的營業稅及附加費約人民幣6.1百萬元以及為租賃維修購置物業、廠房及設備付款約人民幣0.2百萬元，部分被有關銀行存款的已收利息約人民幣1.3百萬元所抵銷。

財務資料

融資活動所得現金流量

截至2017年6月30日止六個月，融資活動所用現金淨額約人民幣13.5百萬元，主要包括(i)償還銀行貸款約人民幣7.6百萬元；(ii)支付上市開支約人民幣6.7百萬元；及(iii)支付利息約人民幣1.2百萬元，部分被國際永年約人民幣2.1百萬元的還款所抵銷。

截至2016年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額約人民幣23.9百萬元，主要包括(i)償還國際永年借款約人民幣86.0百萬元；(ii)向國際永年提供貸款約人民幣23.2百萬元；(iii)償還銀行貸款約人民幣14.8百萬元；(iv)支付利息約人民幣3.1百萬元；及(v)支付上市開支約人民幣3.0百萬元，部分被國際永年約人民幣106.0百萬元的還款所抵銷。

截至2015年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額約人民幣54.9百萬元，主要包括(i)向國際永年提供貸款約人民幣31.2百萬元；(ii)償還銀行貸款約人民幣14.3百萬元；(iii)償還國際永年借款約人民幣5.3百萬元；及(iv)支付利息約人民幣4.6百萬元，部分被國際永年約人民幣0.5百萬元的還款所抵銷。

截至2014年12月31日止年度，融資活動所用現金淨額約為人民幣23.6百萬元，主要包括(i)償還銀行貸款約人民幣13.1百萬元；(ii)支付利息約人民幣6.0百萬元；(iii)償還國際永年借款約人民幣4.5百萬元；及(iv)向國際永年提供貸款約人民幣3.0百萬元，部分被自國際永年借款所得款項約人民幣2.0百萬元所抵銷。

資本開支

於往績記錄期間，我們的資本開支主要包括支付購置物業、廠房、設備及投資物業的款項。於往績記錄期間，我們於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2016年及2017年6月30日止六個月的資本開支分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.5百萬元。我們預計，我們截至2017年12月31日止年度的未來資本開支將約為人民幣1.5百萬元，有關開支將由業務經營所得款項提供資金。該項資本開支主要為購置設備及租賃物業裝修開支。詳情請參閱「未來計劃及所得款項用途」。

債務及或有負債

銀行貸款

	截至12月31日			截至	截至
	2014年	2015年	2016年	6月30日	10月31日
	人民幣	人民幣	人民幣	2017年	2017年
	千元	千元	千元	人民幣	人民幣
				千元	千元
					(未經審核)
有抵押銀行貸款					
— 1年以內或按要求償還.....	14,271	14,816	15,313	10,720	7,588
— 1年以上2年以內.....	14,816	15,313	6,000	6,000	6,000
— 2年以上5年以內.....	27,313	18,500	19,500	23,500	23,500
— 5年以上.....	20,500	14,000	7,000	—	—
	<u>62,629</u>	<u>47,813</u>	<u>32,500</u>	<u>29,500</u>	<u>29,500</u>
	<u>76,900</u>	<u>62,629</u>	<u>47,813</u>	<u>40,220</u>	<u>37,088</u>

財務資料

截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，我們銀行貸款的賬面值分別約為人民幣76.9百萬元、人民幣62.6百萬元、人民幣47.8百萬元及人民幣40.2百萬元，分別由我們擁有的投資物業(賬面值約為人民幣622.7百萬元、人民幣636.5百萬元、人民幣653.9百萬元及人民幣660.6百萬元)及樓宇(賬面值約為人民幣2.5百萬元、人民幣2.3百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣2.1百萬元)作抵押。

截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，我們銀行貸款的實際年利率分別介乎約6.77%至7.21%、5.39%至6.88%、5.15%至5.67%及5.15%至5.39%。

截至2017年10月31日，我們銀行貸款的賬面值約為人民幣35.1百萬元，由我們擁有的投資物業(賬面值約為人民幣678.1百萬元)及樓宇(賬面值約為人民幣2.1百萬元)作抵押。截至2017年10月31日，我們銀行貸款的實際利率介乎5.15%至5.39%。於2017年10月31日(即釐定本集團債務的最後可行日期)，我們並無任何未動用銀行融通。

董事確認，於往績記錄期間，我們尚未於履行義務方面遭遇困難。若干貸款協議載有若干契諾，根據該等契諾，未經有關貸款人事先書面同意或除非我們相關中國營運附屬公司已首先全數結清相關貸款協議項下的未償還款項，否則其不得訂立任何合併、合資或重組，或削減註冊股本、轉讓重大資產、清盤、變動股權或分派股息。部分貸款協議亦規定我們相關中國營運附屬公司須維持若干特定水平的財務比率。例如，其中一份貸款協議規定，我們的一家中國附屬公司向任何其他一方提供的擔保總額不得超過該附屬公司資產淨值的50%。董事確認，我們並無違反任何有關財務比率規定的契諾，或任何其他可能會對本集團承擔額外債務或股本融資能力產生不利影響的重大契諾。

除本招股章程另行披露者及集團內部負債外，於2017年10月31日，我們並無任何其他已發行及未償還或同意發行的借貸資本、銀行透支、借貸或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、質押、租購承擔、擔保或或有負債。除本招股章程另行披露者外，董事確認，自2017年起，我們的債務尚無重大變動。

董事確認，與應收及應付國際永年款項有關的交易無抵押，無擔保且基於公平交易基準進行，不會影響我們的業績記錄或使以往業績無法反映我們的未來表現。應收及應付國際永年的未償還結餘已於上市前結清。有關關聯方結餘及交易的詳情，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告附註24。

營運資金

營運資金對我們的財務表現而言非常重要，我們必須保持充足的流動資金及財務彈性，以繼續我們的日常運營。我們的流動資產主要包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項、持作出售物業及應收國際永年款項。我們的流動負債主要包括貿易及其他應付款項、銀行貸款、應付國際永年款項、預收款項及即期稅項。我們透過密切監控應付款項及貸款水平以及現金及現金等價物管理我們的營運資金。我們的現金狀況主要包括現金及銀行結餘。

財務資料

截至2017年6月30日，我們擁有現金及現金等價物約人民幣40.4百萬元。經計及(i)來自全球發售估計所得款項淨額；及(ii)本集團可用內部資源，包括在庫現金及現金等價物以及業務運營所得資金，董事確認，我們擁有充足的營運資金滿足現時(即自本招股章程日期起計至少12個月)的需求。

主要財務比率

下表載列我們截至所示日期或年度的主要財務比率。

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2014年	2015年	2016年	止六個月 2017年
股本回報率(%) ⁽¹⁾⁽⁶⁾	6.1	5.4	4.7	1.3
總資產回報率(%) ⁽²⁾⁽⁶⁾	4.0	3.6	3.3	1.0
利息覆蓋率 ⁽³⁾	7.0	7.7	15.7	13.5
資本負債比率(%) ⁽⁴⁾	20.3	17.1	6.9	5.7
流動比率 ⁽⁵⁾	0.95	1.04	1.56	1.66

附註：

- (1) 股本回報率乃按年內／期內利潤除以各期間期初及期末權益總額的平均數計算。
- (2) 總資產回報率乃按年內／期內利潤除以各期間期初及期末資產總值的平均數計算。
- (3) 利息覆蓋率乃按各報告期除利息開支及未計所得稅前利潤除以利息開支計算。
- (4) 資本負債比率乃按截至各報告期末的債務總額(包括銀行貸款及應付國際永年計息款項)除以總權益計算。
- (5) 流動比率乃按截至各報告期末的流動資產總額除以流動負債總額計算。
- (6) 截至2017年6月30日止六個月的回報率尚未被年化。

股本回報率

我們的股本回報率從截至2014年12月31日止年度的約6.1%減至截至2015年12月31日止年度的約5.4%，並進一步減至截至2016年12月31日止年度的約4.7%。我們的股本回報率自2014年至2016年期間一直呈下降趨勢的原因是我們自2014年至2016年期間的純利呈下降趨勢。

總資產回報率

我們的總資產回報率從截至2014年12月31日止年度的約4.0%減至截至2015年12月31日止年度的約3.6%，並進一步減至截至2016年12月31日止年度的約3.3%，主要由於我們自2014年至2016年的純利減少。

利息覆蓋率

我們的利息覆蓋率從截至2014年12月31日止年度的約7.0增至截至2015年12月31日止年度的約7.7，主要由於銀行貸款的利息開支減少。我們的利息覆蓋率從截至2015年12月31日止

財務資料

年度的約7.7大幅增至截至2016年12月31日止年度的約15.7，主要由於銀行貸款的利息開支及應付國際永年的款項減少。我們的利息覆蓋率從截至2016年12月31日止年度的約15.7減至截至2017年6月30日止六個月的約13.5，主要由於非經常性上市開支令未扣除利息及稅項的利潤減少。

資本負債比率

我們的資本負債比率從截至2014年12月31日止年度的約20.3%減至截至2015年12月31日止年度的約17.1%，主要由於償還銀行貸款。我們的資本負債比率從截至2015年12月31日止年度的約17.1%大幅降至截至2016年12月31日止年度的約6.9%，主要由於應付國際永年的款項減少。我們的資本負債比率從截至2016年12月31日止年度的約6.9%減至截至2017年6月30日止六個月的約5.7%，主要由於償還銀行貸款。

流動比率

我們的流動比率從截至2014年12月31日止年度的約0.95增至截至2015年12月31日止年度的約1.04，並進一步增至截至2016年12月31日止年度的約1.56，主要由於我們結算了應付國際永年的款項。我們的流動比率從截至2016年12月31日止年度的約1.56增至截至2017年6月30日止六個月的約1.66，主要由於償還銀行貸款。

有關財務風險的定性及定量披露

信貸風險

我們的信貸風險主要歸因於貿易及其他應收款項。我們並無一般信貸政策，且我們授予客戶的信貸期乃視乎多項因素而定，包括彼等的聲譽、規模、內部政策及與我們的過往關係。我們會持續監控所面臨的該等信貸風險。管理層會於各報告期末審核各債務人的可收回款項，確保就不可收回金額計提充分的減值虧損。一般而言，我們並不向客戶收取抵押品。

我們面臨的信貸風險主要受各客戶的個別特性(而非客戶營運所屬行業或所在國家)影響，因此，重大信貸集中風險主要於我們面臨個別客戶的重大風險時產生。截至2014年、2015年及2016年12月31日以及截至2017年6月30日，分別約75%、84%、78%及29%的貿易及其他應收款項為應收我們兩大、三大、三大及兩大客戶款項。

我們並未提供會令我們面臨任何信貸風險的任何其他擔保。

流動資金風險

我們的管理層旨在維持充足的現金及現金等價物及通過短期及長期銀行貸款以及新增的普通股擁有可動用資金，以履行承諾。

我們的管理層持續審核我們的流動資金情況(包括審核預期現金流入及流出以及銀行貸款的到期情況)，以確保我們持有充足的現金儲備及獲主要金融機構及／或其他本集團公司提供充足的資金，以滿足我們的短期及長期流動資金需求。

財務資料

下表列示於各報告期末本集團金融負債的剩餘合約到期情況，此乃基於合約未貼現現金流量(包括於各報告期末採用合約利率或(倘為浮動利率)當時利率計算的利息付款)及我們須還款的最早日期計算。

截至2014年12月31日 合約未貼現現金流量						
	1年內或 按要求 償還	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年	合計	於12月31日 的賬面值
	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	人民幣千元
貿易及其他應付款項	3,685	1,033	962	1,751	7,431	7,431
應付關聯方款項						
— 國際永年	95,577	—	—	—	95,577	92,177
銀行貸款— 即期	19,171	—	—	—	19,171	14,271
銀行貸款— 非即期	—	18,726	34,050	22,881	75,657	62,629
	<u>118,433</u>	<u>19,759</u>	<u>35,012</u>	<u>24,632</u>	<u>197,836</u>	<u>176,508</u>
截至2015年12月31日 合約未貼現現金流量						
	1年內或 按要求 償還	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年	合計	於12月31日 的賬面值
	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	人民幣千元
貿易及其他應付款項	3,166	191	1,246	1,751	6,354	6,354
應付關聯方款項						
— 國際永年	95,573	—	—	—	95,573	92,559
銀行貸款— 即期	18,013	—	—	—	18,013	14,816
銀行貸款— 非即期	—	17,683	22,745	14,893	55,321	47,813
	<u>116,752</u>	<u>17,874</u>	<u>23,991</u>	<u>16,644</u>	<u>175,261</u>	<u>161,542</u>
截至2016年12月31日 合約未貼現現金流量						
	1年內或 按要求 償還	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年	合計	於12月31日 的賬面值
	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	人民幣千元
貿易及其他應付款項	2,980	468	1,068	1,841	6,357	6,357
銀行貸款— 即期	17,683	—	—	—	17,683	15,313
銀行貸款— 非即期	—	7,758	22,682	7,198	37,638	32,500
	<u>20,663</u>	<u>8,226</u>	<u>23,750</u>	<u>9,039</u>	<u>61,678</u>	<u>54,170</u>
截至2017年6月30日 合約未貼現現金流量						
	1年內或 按要求 償還	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	超過5年	合計	於6月30日 的賬面值
	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	人民幣千元
貿易及其他應付款項	6,844	486	982	2,073	10,385	10,385
銀行貸款— 即期	12,719	—	—	—	12,719	10,720
銀行貸款— 非即期	—	7,588	26,073	—	33,661	29,500
	<u>19,563</u>	<u>8,074</u>	<u>27,055</u>	<u>2,073</u>	<u>56,765</u>	<u>50,605</u>

財務資料

利率風險

我們的利率風險產生自現金及現金等價物以及計息借款。按當前市場利率存放的銀行存款結餘使我們面臨利率風險。然而，管理層認為有關風險並不重大，乃由於其預計銀行存款利率將不會出現重大變動。

我們的計息借款指按浮動利率計息的銀行貸款及應付國際永年款項。按浮動利率計息的借款使我們面臨利率風險。下表詳細說明了對我們於往績記錄期間各年度稅後利潤及於各報告期末的保留利潤(利率可能上升/下降100個基點)的影響。

	截至12月31日						截至6月30日	
	2014年		2015年		2016年		2017年	
	利率上升 100個基點	利率下降 100個基點	利率上升 100個基點	利率下降 100個基點	利率上升 100個基點	利率下降 100個基點	利率上升 100個基點	利率下降 100個基點
	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
影響：								
稅後利潤.....	(944)	944	(837)	837	(359)	359	(302)	302
保留利潤.....	(944)	944	(837)	837	(359)	359	(302)	302

我們密切監控利率趨勢及其對我們面臨的利率風險的影響。我們目前並無使用任何利率掉期安排，但將於必要時考慮對沖利率風險。

股息及可供分派儲備

於往績記錄期間，我們並無宣派或派付任何股息。

目前，我們處於海外擴張計劃及舉措的開端及初期階段，並無一項固定的股息政策，且本公司亦無任何預先釐定的派息率。截至最後可行日期，董事認為，於當前階段，使本集團能更靈活地使用及利用其所得款項、利潤及資源進行海外發展工作，並最大限度挖掘本公司的增長潛力及投資價值，符合本公司及其股東的利益，故本集團預計不會於2017年及2018年宣派任何股息。自2019年起及一旦本公司建立及穩定海外業務，我們將考慮宣派股息及/或採納符合我們業務概況的固定股息政策。

任何未來股息的派付及金額將由董事酌情決定，並將取決於未來的營運及盈利、資本需求及盈餘、一般財務狀況及董事認為相關的其他因素。此外，控股股東將能夠影響股東於股東大會中對派付任何股息的批准。股息的任何宣派、派付以及金額將受章程細則及《公司法》規限。股東可於股東大會批准並宣佈以任何貨幣派發任何股息，但股息不得超過董事會建議的金額。在相關法律的許可下，股息可自本公司可供分派溢利中派付。

截至2017年6月30日，本公司概無可供分派儲備。

關聯方交易

就本招股章程附錄一所載會計師報告附註24項下載列的關聯方交易而言，董事確認，該等交易乃按一般商業條款或對本集團而言不遜於提供予獨立第三方的有關條款進行，且該等交易屬公平合理及符合股東的整體利益。

根據《上市規則》第13.13至13.19條的規定作出披露

我們確認，截至最後可行日期，並無任何引致須根據《上市規則》第13.13至13.19條的規定作出披露的情況。

上市開支

我們因上市產生的上市開支包括專業費用、包銷佣金以及其他費用及開支。與上市有關的開支總額估計將約為人民幣35.8百萬元(假設發售價為每股發售股份1.39港元(即1.30港元至1.49港元發售價範圍的中位數)並假設超額配售權未獲行使)。上市開支中約人民幣3.0百萬元及人民幣7.2百萬元已分別計入截至2016年12月31日止年度及截至2017年6月30日止六個月的損益賬，人民幣5.9百萬元預計將計入截至2017年12月31日止六個月的損益賬。餘下部分預計將於截至2018年12月31日止年度產生，其中約人民幣7.1百萬元預期將計入損益賬，而人民幣12.6百萬元預期將從股本中扣除。董事認為，一次性上市開支將對本集團截至2017年及2018年12月31日止年度的財務業績產生重大不利影響。然而，有關上市開支屬非經常性質，並為僅供參考的估值，將於本集團截至2017年及2018年12月31日止年度的綜合損益表中確認。實際金額可能與預計金額不同。

無重大不利變動

董事確認，自2017年6月30日起及直至本招股章程日期，我們的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動，亦無發生任何會對本招股章程附錄一所載會計師報告中的財務資料造成重大不利影響的事件。

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅為說明用途，乃根據《上市規則》第4.29條及摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告中本集團截至2017年6月30日經審核財務資料的經審核綜合資產淨值編製，並載列如下以說明全球發售對截至2017年6月30日的本公司權益股東應佔本集團綜合有形資產淨值的影響。

財務資料

未經審核備考經調整有形資產淨值報表乃僅為說明用途而編製，且因其假設性質，其未必能真實反映本集團在全球發售已於截至2017年6月30日或未來任何日期完成情況下的財務狀況。

	截至2017年 6月30日 本公司權益 股東應佔 綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾	全球發售 估計所得款項 淨額 ⁽²⁾	本公司權益 股東應佔 未經審核 備考經調整 綜合有形資產 淨值 ⁽³⁾⁽⁴⁾	每股股份未經審核備考經調整 綜合有形資產淨值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元 ⁽⁵⁾	(折合港元) ⁽⁶⁾
按發售價每股股份1.30港元 計算.....	704,865	96,242	801,107	1.81	2.14
按發售價每股股份1.49港元 計算.....	704,865	113,180	818,045	1.85	2.19

附註：

- (1) 截至2017年6月30日本公司權益股東應佔綜合有形資產淨值乃根據截至2017年6月30日本公司權益股東應佔經審核綜合權益總額人民幣704,865,000元(摘錄自本招股章程附錄一 所載會計師報告)計算。
- (2) 全球發售估計所得款項淨額乃根據按估計發售價每股股份1.30港元(即發售價的低位數)及每股股份1.49港元(即發售價的高位數)將予發行的110,400,000股股份計算，經扣除本集團應付的估計包銷費及其他相關開支且並未計及因超額配售權獲行使而可能發行的任何股份。
- (3) 我們截至2017年6月30日的物業權益包括(a)投資物業；及(b)持作出售物業。該等物業已由香港的一家獨立測量公司進行估值，該測量公司的僱員中有香港測量師學會資深會員，其在所估物業的地理位置及類別方面擁有近期從業經驗。該等物業權益的相關估值詳情載於本招股章程附錄三。投資物業乃根據本公司的會計政策以公允價值入賬。持作出售物業乃根據本公司的會計政策以成本與可變現淨值之間的較低者入賬。因此，該等物業權益(投資物業除外)的重估盈餘並無計入我們截至2017年6月30日的綜合財務資料，而投資物業的重估盈餘將不會導致自綜合損益表中扣除額外折舊。
- (4) 並無對本公司權益股東應佔未經審核備考經調整綜合有形資產淨值作出調整，以反映我們於2017年6月30日之後的任何交易結果或訂立的其他交易。
- (5) 每股股份未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃根據緊隨建議股份拆分及全球發售完成後已發行的441,400,000股股份計算，假設建議股份拆分及全球發售已於2017年6月30日完成，但不計及因超額配售權獲行使而可能發行的任何股份。
- (6) 全球發售估計所得款項淨額乃按1.00港元兌人民幣0.84559元的匯率(即中國人民銀行於2017年12月19日設定的匯率)從港元兌換為人民幣，以作說明用途。並不表示港元金額已經、本可或可能按該匯率或任何其他匯率兌換為人民幣，反之亦然。

財務資料

物業權益及物業估值

下表載列摘錄自本招股章程附錄一所載會計師報告中截至2017年6月30日的投資物業賬面淨值與本招股章程附錄三物業估值報告所載截至2017年10月31日的物業估值的對賬：

	人民幣千元
截至2017年6月30日的物業賬面淨值	
投資物業.....	864,300
加：2017年7月1日至2017年10月31日期間的增加額.....	315
估值盈餘淨額.....	<u>2,185</u>
本招股章程附錄三物業估值報告所載	
截至2017年10月31日的物業估值.....	<u><u>866,800</u></u>