

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此僅為概要，故並未載有所有可能對閣下屬重要的資料，並須與本文件全文一併閱讀，以保證其完整性。在決定投資[編纂]前，閣下應閱讀整份文件。

任何投資均有風險。投資[編纂]的部分特定風險載於「風險因素」。決定投資[編纂]前，閣下應細閱該章節。

### 業務概覽

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處商業物業（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2,394.3平方米）。除明昌大廈外，我們於1990年代末及2000年代初開發該等物業，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，我們持作投資用途物業的總建築面積約為89,770.5平方米、持作自用辦公室的總建築面積約為977.8平方米以及持作出售的總建築面積約為1,152.5平方米。根據物業估值師的意見，截至2017年6月30日，我們持作投資用途物業的市場價值為人民幣864.3百萬元。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，我們已向租戶出租總建築面積約70,239.4平方米，佔我們持作投資物業總建築面積的78.2%。

下表載列我們截至最後可行日期的物業組合概要：

	所擁有 總建築面積 (平方米)	估我們 所擁有 物業的 總建築面積 的百分比	竣工日期	土地使用權 屆滿日期
<b>商業物業</b>				
光大金融中心 <sup>(1)</sup> .....	34,334.5	37.4%	2009年5月	2044年6月
光大國際大廈 <sup>(2)</sup> .....	38,198.6	41.6%	2005年6月	2044年6月
明昌大廈 <sup>(3)</sup> .....	16,973.4	18.5%	1995年11月	2064年9月
<b>住宅物業</b>				
杜甫花園 <sup>(4)</sup> .....	2,394.3	2.5%	於2007年8月及之前	2065年4月
合計 .....	<u>91,900.8</u>	<u>100.0%</u>		

附註：

- (1) 總建築面積約977.8平方米為我們用作自用辦公室。
- (2) 我們擁有光大國際大廈第一至四層及地庫第二及三層。
- (3) 我們擁有明昌大廈第一至四層。
- (4) 我們擁有杜甫花園的五幢別墅及一幢聯排住宅，其中三幢別墅（總建築面積為1,241.8平方米）持作投資，另外兩幢別墅及一幢聯排住宅（總建築面積為1,152.5平方米）持作出售。

我們擁有穩定的租戶群，包括銀行及金融機構、政府機關以及其他企業。詳情請參閱「業務 — 客戶 — 租戶簡介」。光大金融中心及光大國際大廈為成都市青羊區、成都市政府及四川省政府設有公共服務中心。光大金融中心及明昌大廈亦設有渤海銀行成都分行、中國光大銀行昆明分行及光大證券。我們與大部分租戶保持穩定關係。截至最後可行日期，我們合共擁有30名租戶，其中22名已與我們維持逾5年的租賃關係。

## 概 要

為使我們物業的價值最大化及讓我們的物業保持良好狀態，我們設有一支物業管理團隊，負責管理光大金融中心及光大國際大廈，我們就此向租戶收取物業管理費，並就所提供的一般物業管理服務、增值物業管理服務及停車管理服務向我們的租戶及光大國際大廈的其他業主收取物業管理費。

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，我們分別產生收入人民幣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。下表載列我們於往績記錄期間自三項主要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	%								
	(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.....	<u>57,119</u>	<u>100.0</u>	<u>59,386</u>	<u>100.0</u>	<u>55,936</u>	<u>100.0</u>	<u>27,508</u>	<u>100.0</u>	<u>32,701</u>	<u>100.0</u>

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日止六個月的利潤分別為人民幣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。我們於同期的投資物業估值收益分別為人民幣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。

投資物業的租賃收入為我們主要的收入來源。

下表載列我們持作投資物業的平均租金：

	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	2017年
	平均租金 <sup>(1)</sup> (人民幣元/ 月/平方米)	平均租金 <sup>(1)</sup> (人民幣元/ 月/平方米)	平均租金 <sup>(1)</sup> (人民幣元/ 月/平方米)	平均租金 <sup>(1)</sup> (人民幣元/ 月/平方米)
<b>商業物業</b>				
光大金融中心 .....	67.0	68.7	67.5	67.7
光大國際大廈 <sup>(2)</sup> .....	23.1	23.1	23.1	24.9
明昌大廈 <sup>(3)</sup> .....	42.2	45.6	43.9	42.6
<b>住宅物業</b>				
杜甫花園 <sup>(4)</sup> .....	24.2	25.0	25.0	25.2

附註：

- (1) 平均租金乃按於所示期間的平均物業租賃收入總額除以加權平均總租用建築面積計算。
- (2) 我們擁有光大國際大廈的第一至四層以及地庫第二及三層。
- (3) 我們擁有明昌大廈的第一至四層。
- (4) 我們於杜甫花園擁有三幢別墅並將其持作投資用途。

## 客戶

我們的客戶主要為我們物業的租戶及擁有光大國際大廈剩餘部分物業的其他業主(我們為其提供物業管理服務)。我們致力維持與客戶的穩定關係。截至最後可行日期，我們共擁

---

## 概 要

---

有30名客戶，其中22名已與我們維持逾5年的租賃關係。截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度以及截至2017年6月30日止六個月，就收入貢獻而言，我們五大客戶分別約佔該期間總收入的50.0%、50.2%、58.1%及54.1%，而我們最大客戶分別約佔我們於該期間總收入的14.5%、14.2%、16.8%及17.7%。除本集團關連人士中國光大銀行昆明分行外，概無董事或其緊密關聯人或就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%的股東於任何五大客戶中擁有任何權益。

### 我們的競爭優勢

我們認為，我們今日所獲得的成就及未來發展的基礎主要源自下列競爭優勢：

- (a) 我們的物業位於中國西部重點城市成都及昆明的市中心；
- (b) 我們擁有穩定的租戶群，為我們提供穩定及經常性的收入來源；
- (c) 作為中國光大集團的成員，我們受益於與中國光大集團的協同效應及「光大」品牌的知名度；及
- (d) 我們擁有一支經驗豐富及穩定的管理團隊。我們的團隊擁有較強的執行能力，亦對我們的行業有深入了解。

### 我們的業務策略

為繼續實現業務增長，我們擬實施以下業務策略：

- (a) 拓展海外市場；
- (b) 提高我們物業管理服務質素及拓寬我們的服務範圍；
- (c) 繼續側重發展中國西部地區重點城市及尋求適當商戶物業作物業投資；及
- (d) 維持較高租用率及實現我們物業長期價值最大化。

## 概 要

### 主要股東

據董事所知，緊隨[編纂]及[編纂]完成後（假設[編纂]未獲行使且不計及根據[編纂]可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份），下列人士將在股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向本公司及香港聯交所披露的權益及／或淡倉，或直接或間接擁有可在任何情況下於本集團任何成員公司的股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上的權益：

名稱	身份	股份數目權益	已發行股本概約百分比
彩連 <sup>(1)</sup>	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
領美 <sup>(1)</sup>	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
國際永年 <sup>(1)</sup>	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
中國光大(香港) <sup>(2)</sup>	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
中國光大集團 <sup>(3)</sup>	受控法團權益	[編纂]	[編纂]
匯金 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 彩連及領美分別直接持有[編纂]及[編纂]的股份。國際永年持有彩連及領美的全部股份，因此被視作擁有彩連及領美分別所持的[編纂]及[編纂]股股份的權益。
- (2) 中國光大(香港)為彩連及領美的間接控股股東。中國光大(香港)直接擁有國際永年99.997%的股份（其中0.3%乃以信託方式代國家國有資產管理局持有），並透過中國光大集團(代理人)有限公司間接擁有國際永年0.003%的股份。因此，中國光大(香港)被視作擁有彩連及領美分別所持的[編纂]及[編纂]股股份的權益。
- (3) 中國光大集團持有中國光大(香港)的全部股份，因此被視作擁有彩連及領美分別所持的[編纂]及[編纂]股股份的權益。
- (4) 匯金由國務院間接全資擁有，該公司持有中國光大集團55.67%的股本權益。該公司被視作擁有彩連及領美分別所持的[編纂]及[編纂]股股份的權益。

### 與控股股東的關係

緊隨[編纂]完成後，假設[編纂]未獲行使，且不計及根據[編纂]授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份，中國光大集團將透過其附屬公司間接持有本公司[編纂]%的已發行股本，繼續為控股股東。就《上市規則》而言，中國光大集團及其全資附屬公司中國光大(香港)、國際永年及彩連均被視為本公司控股股東。

截至最後可行日期，除本集團外，中國光大集團的各附屬公司在多個城市（包括但不限於北京、大連、香港、上海及深圳）從事若干物業控股、物業投資、物業租賃及／或物業管理活動（「除外業務」）。

## 概 要

本公司認為，本集團與中國光大集團其他附屬公司並無實質性競爭業務或潛在實質性競爭業務，原因如下：

- (a) 部分除外業務由中國光大集團透過其主要業務與本集團無關聯的附屬公司(本集團除外)開展；
- (b) 我們的主要業務可在地域上與中國光大集團其他附屬公司的業務區分開；
- (c) 截至2015年及2016年12月31日止年度，相較中國光大集團的總收入及投資物業總值，中國光大集團進行的有關除外業務之投資物業所產生的總收入及其總值屬不重大；
- (d) 要求中國光大集團上市附屬公司及非上市附屬公司(本集團除外)將物業轉讓予本集團屬不合理及不切實際；
- (e) 市場高度分散化；
- (f) 我們將制定企業管治措施；及
- (g) 中國光大集團已與我們訂立一份不競爭承諾契據。

我們已向香港聯交所申請，且香港聯交所已授出豁免嚴格遵守《上市規則》，因此，根據《上市規則》，財政部、匯金及其他中國政府部門將不會被視為本公司控股股東或關連人士。

詳情請參閱「豁免嚴格遵守《上市規則》」及「與控股股東的關係」。

### 主要財務及經營數據

下表呈列下文所示期間綜合財務資料概要：

#### 綜合損益表的節選項目

	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
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
稅前利潤.....	54,753	47,799	45,958	26,146	14,805
年內／期內利潤.....	39,671	34,305	31,514	18,365	9,166

## 概 要

下表載列我們於所示期間主要活動的收入及其佔總收入百分比的明細：

	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	%
<b>物業租賃</b>	(未經審核)									
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
<b>提供物業管理服務</b>										
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

### 綜合財務狀況表的節選項目

	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
流動資產 .....	119,108	131,009	53,636	54,315
流動負債 .....	125,340	126,201	34,438	32,656
流動(負債)／資產淨額 .....	(6,232)	4,808	19,198	21,659
權益總額 .....	618,908	653,626	695,887	704,865

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。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。我們截至2014年12月31日的流動負債淨額主要歸因於應付控股股東國際永年的款項。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」。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[編纂]淨額(詳情請參閱「未來計劃及[編纂]」)；(ii)利用業務經營所得資金；及(iii)減少日後向關聯方墊款及收取關聯方預付款。

## 概 要

### 現金流量

	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
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)
於12月31日的現金及現金等價物...	54,465	36,640	42,693	22,547	40,432

### 主要財務比率

下表載列我們截至所示日期或於所示期間的主要財務比率。

	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	2017年
	股本回報率(%) <sup>(1)(6)</sup> .....	6.1	5.4	4.7
總資產回報率(%) <sup>(2)(6)</sup> .....	4.0	3.6	3.3	1.0
利息覆蓋比率 <sup>(3)</sup> .....	7.0	7.7	15.7	13.5
資本負債比率(%) <sup>(4)</sup> .....	20.3	17.1	6.9	5.7
流動比率 <sup>(5)</sup> .....	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總股權的平均數計算。
- (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總資產的平均數計算。
- (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)除以權益總額計算。
- (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。

### 物業估值報告

領域佳士得國際地產(獨立物業估值師)評估了我們截至2017年6月30日所擁有物業權益的市值。詳情請參閱本文件附錄三所載物業估值。上述估值乃基於市值進行。對於自住及空置的物業權益，物業估值師採用直接比較法並參考有關市場上可資比較的銷售憑證。對於租賃物業權益，物業估值師基於對現有租賃所得淨收入進行資本化對相關物業權益進行估值，並對相關物業的未來收入潛力作出適當撥備，及在適用情況下參考可資比較的市場交易。

進行估值時，物業估值師已作出若干假設。請閣下注意，我們物業權益的評估價值不應被視為其實際可變現價值或對其可變現價值的預測。詳情請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險」。

有關我們物業組合的詳情，請參閱「業務 — 我們的業務 — 物業租賃業務 — 我們的物業組合」及本文件附錄三。

## 概 要

### 敏感度分析

我們於往績記錄期間的財務業績包含我們物業的公允價值之變動，且該等變動可能導致我們的業績出現波動。

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)		
<b>假設性波動</b>			
<b>截至以下日期止年度的</b>			
<b>稅前利潤增加／減少</b>			
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
<b>截至以下日期止六個月的</b>			
<b>稅前利潤增加／減少</b>			
2016年6月30日 .....	+/-699	+/-1,399	+/-2,098
2017年6月30日 .....	+/-336	+/-672	+/-1,008

### [編纂]用途

我們預計，我們的[編纂]淨額將約為[編纂]港元（經扣除本公司應付的[編纂]佣金及其他估計[編纂]開支，並假設[編纂]未獲行使及[編纂]為每股股份[編纂]港元（即本文件封面所載指示性[編纂]的中位數））。我們擬將[編纂]用作以下用途：

- (a) 約[編纂]或約[編纂]，預期將用於通過收購英國的物業，擴大本集團的物業組合。截至最後可行日期，我們未能確定未來投資的任何標的物業。有關我們的物業選擇及收購過程及標準的詳情，請參閱「業務 — 物業選擇及收購」；
- (b) 約[編纂]或約[編纂]，預期將用於升級建造設施及／或翻新本集團的物業；及
- (c) 餘下[編纂]或約[編纂]，將用作一般企業及營運資金用途。

詳情請參閱「未來計劃及[編纂]用途」。

[編纂]

## 概 要

### [編纂]開支

我們因[編纂]產生的[編纂]開支包括專業費用、[編纂]佣金以及其他費用及開支。與[編纂]有關的總開支估計將約為人民幣[編纂]（假設每股[編纂]的[編纂]為[編纂]港元（即[編纂]港元至[編纂]港元的中位數）並假設[編纂]未獲行使）。[編纂]開支中約人民幣[編纂]及人民幣[編纂]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，而餘下部分預計將於截至2017年12月31日止六個月產生，其中約人民幣[編纂]將計入損益賬，約人民幣[編纂]預計將從股本中扣除。董事預計，該等開支不會對我們2017年的全年經營業績造成重大影響。

### 股息政策

於往績記錄期間，我們並無宣派或派付任何股息。

我們並無固定的股息政策，且本公司並無任何預定派息比率。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。

### 近期發展

於2017年6月，我們訂立合約以人民幣2.9百萬元出售我們於杜甫花園持有的一棟聯排住宅（總建築面積約為272.9平方米）。截至最後可行日期，該項出售尚未完成。有關該等物業的詳情，請參閱「業務 — 我們的業務 — 物業租賃業務 — 我們的物業組合 — 杜甫花園」。

經審慎周詳考慮後，董事確認，除上文所披露者外，直至最後可行日期，我們的財務及貿易狀況前景自2017年6月30日以來並無重大不利變動，且自2017年6月30日以來，並未發生任何會對會計師報告所載資料（全文載於本文件附錄一）產生重大影響的事件。

### 風險因素

可能影響我們業務、經營業績、財務狀況及前景的主要風險及不確定因素包括(i)與我們業務及行業相關的風險；(ii)與中國有關的風險；及(iii)與[編纂]有關的風險。其中，閣下應考慮的若干主要風險因素可能包括：

- (a) 我們可能面臨來自中國成都、昆明等其他周邊城市競爭對手的激烈競爭；
- (b) 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；
- (c) 我們或許無法於租約期滿時以相等或更高租金重續租約，或於租約提前終止後以相等或更高租金租出空置單位甚或根本無法重續租約或租出空置單位；
- (d) 我們目前主要依賴成都及昆明物業的租賃收入；

---

## 概 要

---

- (e) 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；
- (f) 我們物業的翻新或重建工程或實質損壞，均可能對我們物業的正常運作構成干擾，我們可能因此須不時投入超出現時所估算的資本開支；
- (g) 我們可能無法為未來發展獲得足夠資金；
- (h) 我們日後或許無法成功投資或收購；
- (i) 投資不動產相對地缺乏流通性，且我們可能無法以令我們滿意的價格或條款出售該等投資物業甚或完全無法出售該等投資物業；
- (j) 我們或無法維持業務經營所需許可證、證書或執照；及
- (k) 我們的投保範圍可能不足以涵蓋我們的潛在責任或損失。

我們亦可能會受到目前沒有預見或已知的其他風險及不確定因素的影響。本文件所披露任何風險因素的發生可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及前景產生重大不利影響。

### 監管合規及法律訴訟

截至最後可行日期，除「業務 — 法律訴訟及合規」所披露者外，董事確認本公司或附屬公司並無涉及單筆爭議金額超過人民幣2百萬元的任何其他重大訴訟或仲裁。據我們所知，本公司或附屬公司並無任何尚未了結或(就董事所深知)面臨威脅的任何重大訴訟、仲裁或索償。除「業務 — 法律訴訟及合規」所披露者外，董事亦確認，本公司或附屬公司在業務營運過程中並無涉及任何其他重大不合規事件。於往績記錄期間及直至最後可行日期，據董事所知，目前並無因違反任何法律或法規而正在遭受或已受到威脅會遭受任何重大行政、政府或司法調查。