

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於僅為概要，故並無載列所有可能對閣下重要的資料。閣下於決定投資[編纂]前，應閱讀整份文件。任何投資均涉及風險。投資[編纂]的若干特定風險載於本文件「風險因素」。閣下於決定投資[編纂]前，應細閱該節。

我們的業務

概覽

我們在香港從事物業投資，主要以物業、零售及工業物業租賃及物業管理業務為重心。我們的投資物業組合涵蓋核心商業區的甲級寫字樓、市區優越地點的零售商舖及已發展城市區的工業廠房單位。於最後實際可行日期，我們擁有由36項物業組成的投資物業組合，總實用面積約為92,136平方呎*，而經物業估值師估值於二零一七年九月三十日的本集團應佔總價值約為1,619.1百萬港元。於最後實際可行日期，我們的投資物業組合包括(i)辦公室；(ii)零售；及(iii)工業物業，總實用面積分別約為36,049平方呎、21,107平方呎及34,980平方呎*，而於二零一七年九月三十日的本集團應佔總價值分別為989.6百萬港元、501.5百萬港元及128.0百萬港元。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日，本集團應佔我們投資物業組合的公允價值分別約為1,385.9百萬港元、1,305.0百萬港元、1,639.1百萬港元及1,619.1百萬港元。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，我們錄得投資物業公允價值總值收益淨額分別約77.6百萬港元、115.5百萬港元、214.3百萬港元及77.9百萬港元。

我們出租投資物業以賺取經常性租金收入，有關租金收入為我們的主要收益來源。我們亦為租戶提供相關增值物業管理服務。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得的租金收入分別約為33.1百萬港元、33.6百萬港元、37.1百萬港元及21.2百萬港元，其中分別約72.3%、69.3%、63.4%及57.9%來自辦公室物業的租金，分別約13.2%、16.4%、18.4%及24.2%來自零售物業的租金，而分別約14.5%、14.3%、18.2%及17.9%來自工業物業的租金。

於往績記錄期及截至最後實際可行日期，我們收購26項投資物業及出售五項投資物業。我們於往績記錄期間收購的所有該等物業中，23項乃於二零一六年購入，其中21項物

* 該等數目包括物業31之全部(我們於其中擁有三分之一股份)。

概 要

業位於同一座樓宇，即包括物業4至21（灣仔辦公室物業）及物業30至32（灣仔零售物業）的灣仔商業中心。下表載列灣仔物業於所示期間對本集團的貢獻的簡要分析：

	相關物業 截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 按市場價值 計的實際 租金回報 (附註1)	於 二零一七年 六月三十日 的佔用率 (附註2)	於 二零一七年 九月三十日 的實用面積 (附註3)	本集團應佔 二零一七年 九月三十日 的公允價值
灣仔物業	2.4%	97.0%	26,290 平方呎	481.6 百萬港元
所有投資物業	2.5%	98.3%	92,136 平方呎	1,619.1 百萬港元
灣仔物業佔所有投資物業百分比	不適用	不適用	28.5%	29.7%

附註：

1. 相關物業按市場價值計的實際租金回報的計算方法為將該等物業於相關期間末的公允價值除以年度化平均實際每月租金。
2. 佔用率乃按物業實用面積計算。
3. 該數字已計及整項物業31（我們佔有其中三份之一股份的權益）。

自二零一六年一月起，我們將物業管理服務的服務對象及範疇擴展至屬於獨立第三方的其他物業業主，以收取物業管理費。截至二零一六年十二月三十一日止年度，我們獲其他獨立物業業主委聘提供物業管理服務。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團錄得的物業管理費收入分別約為3.6百萬港元、3.9百萬港元、4.2百萬港元及2.5百萬港元。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，物業管理費收入於本集團收益總額所佔比重分別約為9.9%、10.4%、10.2%及10.6%。

概 要

投資物業組合

行業顧問認為，在香港的所有上市公司中，有15家上市公司在行業、市值及固定資產淨值方面與我們可比。根據該15家上市公司二零一七年度的最近期年報或中期報告內可得的資料，按投資物業的總收益率及公允價值計，我們排名分別第十及第十三。

我們的寫字樓位於核心商業區，即中環及灣仔。我們的零售物業位於公共交通便利的市區優越地點，包括灣仔、北角、旺角及觀塘。

下圖列示根據物業估值師所評估於二零一四年、二零一五年、二零一六年十二月三十一日及二零一七年九月三十日本集團應佔的公允價值，按地點(香港島及九龍)及按物業類型(寫字樓／零售／工業)劃分的投資物業組合明細。

投資物業	本集團應佔以下年度十二月三十一日的公允價值						本集團應佔九月三十日的公允價值	
	二零一四年		二零一五年		二零一六年		二零一七年*	
	(千港元)	%	(千港元)	%	(千港元)	%	(千港元)	%
港島								
寫字樓	1,084,900	78.3%	945,100	72.4%	903,700	55.1%	989,610	61.1%
零售物業	118,600	8.6%	123,100	9.4%	361,070	22.0%	372,067	23.0%
工業物業	102,000	7.4%	114,020	8.7%	118,000	7.2%	128,000	7.9%
九龍								
零售物業	80,400	5.8%	122,800	9.4%	124,200	7.6%	129,400	8.0%
工業物業	0	0.0%	0	0.0%	132,130	8.1%	0	0.0%
總計：	1,385,900	100.0%	1,305,020	100.0%	1,639,100	100.0%	1,619,077	100.0%

* 該等數目並不包括已出售物業5，因為其已於二零一七年五月十六日售出。

概 要

下圖列示根據於最後實際可行日期的實用面積(取材自本文件附錄三所載物業估值報告)，按地點(香港島及九龍)及按物業類型(寫字樓／零售／工業)劃分的投資物業組合明細。

投資物業	物業數目	實用面積 概約平方呎
港島		
寫字樓	21	36,049
零售物業	11	13,883 [#]
工業物業	1	34,980
九龍		
零售物業	3	7,224
工業物業	—	—
總計：	36	92,136

[#] 該等數目包括物業31之全部(我們於其中擁有三分之一股份)。

租金收入

來自我們物業的每月租金為我們收入的主要來源。於往績記錄期，我們得以穩步增加租金收入，並未遇到任何重大波動。

下表載列於往績記錄期我們於香港的物業組合每平方呎的平均實際每月租金及平均實際租金回報率：

投資物業	平均實際每月租金				平均實際租金回報率 ^(附註2)			
	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	港元／平方呎	港元／平方呎	港元／平方呎	港元／平方呎	%	%	%	%
港島								
寫字樓	52.2	60.4	52.0	54.4	2.3%	2.4%	2.4%	2.4%
零售物業	85.8	96.2	57.8	58.0	2.5%	2.7%	2.3%	2.3%
工業物業	11.4	11.4	11.4	11.4	4.7%	4.4%	4.1%	3.8%
九龍								
零售物業	24.7	42.2	42.2	24.7	2.4%	3.0%	2.9%	2.3%
工業物業	不適用	不適用	39.0	32.5	不適用	不適用	3.3%	2.8%

概 要

附註1： 不適用指於相關年度並無產生租金收入。

附註2： 本集團於往績記錄期所持各組物業(包括已出售物業)的平均實際租金回報率乃按有關年度／期間實際每月租金回報的加權平均值除以各組物業市值所涉及的已出租投資市值計算。

附註3： 就於相關年度並無公允價值的已出售物業而言，請參考有關物業於去年的公允價值。

物業估值報告

獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司已為我們於二零一七年九月三十日的物業權益市值進行估值。有關詳情，請參閱本文件「附錄三－物業估值報告」一節。就估值而言，除第29號物業(廣告位)外，物業估值師已就物業權益採用直接比較法，假設物業權益按現況出售，能即時交吉，並參考有關市場可得的可比較銷售交易後進行。就第29號物業(廣告位)而言，物業估值師已採用收益法對物業權益估值，當中計及於現時市場可實現的物業租金收入，將有關租賃以適當資本化利率資本化釐定公允價值。

於進行其估值時，物業估值師已作出若干假設。務請閣下注意，我們物業權益的經評估價值不應被視作其實際可變現價值或對其可變現價值的預測。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務有關的風險－我們的業績可能會因投資物業的經評估公允價值上升或下跌而出現波動，而物業的經評估價值可能有別於實際可變現價值且可予變動」一節。

有關我們物業組合的進一步詳情，請參閱本文件「業務」一節「投資物業組合」一段及本文件附錄三「物業估值報告」一節。

概 要

敏感度分析

以下敏感度分析展示於往績記錄期，假設所有其他變量維持不變，投資物業公允價值變動所產生的收益的假設性波動對稅前溢利的影響。投資物業公允價值變動產生的收益波動為10%、20%及30%。

	百分比變動		
	+/- 10%	+/- 20%	+/- 30%
	千港元	千港元	千港元
假設性波動			
各年度／期間稅前溢利增加／減少			
截至二零一四年十二月三十一日止年度	+/-7,762	+/-15,524	+/-23,287
截至二零一五年十二月三十一日止年度	+/-11,554	+/-23,108	+/-34,662
截至二零一六年十二月三十一日止年度	+/-21,427	+/-42,853	+/-64,280
截至二零一七年六月三十日止六個月	+/-7,787	+/-15,572	+/-23,359

有意投資者應注意，上述敏感度分析僅供參考，不應視為實際影響。

收購及出售物業

下表載列我們投資物業於往績記錄期及直至最後實際可行日期的變動：

投資物業數目	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月	往績記錄期 後期間及直至 最後實際 可行日期
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	
於有關期間初	15	16	16	38	36
於有關期間收購	1	2	23	0	0
於有關期間出售	0	2	1	2	0
於有關期間末	16	16	38	36	36

概 要

租用率

於最後實際可行日期，我們投資物業的逾98.3%實用面積用於租賃，涉及合共40份租賃協議及／或安排。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日，我們投資物業於往績記錄期的租用率概述如下：

過往租用率

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
辦公室	93.2%	100.0%	98.5%	97.8%
零售	94.7%	100.0%	96.5%	96.5%
工業	100.0%	97.2%	96.8%	100.0%

附註1：本集團於往績記錄期出售的投資物業已納入本表。

附註2：租用率乃按物業實用面積計算所得。

附註3：計算佔用率的方法／假設為：

- (1) 佔用者表示單位於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日被實質佔用。
- (2) 分析乃按該等物業實用面積金為基準進行。

租期

下表載列於二零一七年六月三十日與我們投資物業租約屆滿情況有關的資料：

	租約屆滿年度	租賃協議及／或安排數目	實用面積 ^(附註) 概約平方呎	截至	佔於	佔截至
				二零一七年 六月三十日 止月份的 租金收入 千港元	二零一七年 六月三十日 我們投資物業 總實用面積 的概約百分比 (%)	二零一七年 六月三十日 止月份 我們租金 收入總額的 概約百分比 (%)
到期租約(於二零一七年六月三十日)	二零一七年	13	47,273	702	51.3	21.3
	二零一八年	11	15,909	650	17.3	19.7
	二零一九年	10	16,724	1,130	18.2	34.2
	二零二零年					
	或之後	6	10,711	817	11.6	24.8
閒置物業	—	—	1,519	—	1.6	—
總計		40	92,136	3,299	100.0	100.0

附註：該等數目包括物業31之全部(我們於其中擁有三分之一股份)。

概 要

租戶

本集團客戶主要為投資物業的租戶。於最後實際可行日期，我們擁有合共40名租戶。在我們的經營歷史中，我們與租戶已建立穩定關係，其中與我們關係最長久的租戶向我們租賃物業逾19年。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團於各有關期間來自五大租戶的收益分別佔本集團有關年度總收益約63.7%、70.5%、66.3%及38.5%，而來自最大租戶的收益分別佔本集團有關年度總收益約31.1%、32.5%、29.6%及10.4%。於二零一七年六月三十日，就五大租戶而言，我們的業務關係介乎八個月至五年。進一步詳情請參閱本文件「業務」一節「租戶」一段。

合併財務資料概要

下表載列於下文所示期間的合併財務資料概要：

合併全面收益表的節選項目

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一四年 (千港元)	二零一五年 (千港元)	二零一六年 (千港元)	二零一七年 (千港元)
收益	36,751	37,478	41,294	23,696
毛利	31,141	32,842	36,989	19,812
出售投資物業收益	—	64,838	—	—
投資物業公允價值變動	77,622	115,541	214,266	77,863
本公司擁有人應佔溢利 及總全面收入	109,310	205,507	240,845	95,410
經調整純利(經扣除投資物業 公允價值變動及出售 投資物業的收益)	31,688	25,128	26,579	17,547

概 要

下表載列所示期間我們的香港投資物業租金收入及物業管理費收入，僅供說明用途：

	截至十二月三十一日止年度						截至六月三十日止六個月	
	二零一四年		二零一五年		二零一六年		二零一七年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
租金收入－辦公物業	23,956	65.2	23,268	62.1	23,503	56.9	12,269	51.8
租金收入－零售物業	4,373	11.9	5,524	14.7	6,810	16.5	5,125	21.6
租金收入－工業物業	4,800	13.1	4,800	12.8	6,758	16.4	3,782	16.0
物業管理費收入	3,622	9.8	3,886	10.4	4,223	10.2	2,520	10.6
總計	36,751	100.0	37,478	100.0	41,294	100.0	23,696	100.0

有關我們收益的詳細分析，請參閱「財務資料－合併其他全面收益表經選定項目說明」一節。

合併財務狀況表概要

	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產	1,399,795	1,318,167	1,651,428	1,597,027
流動資產	206,628	29,997	537,391	4,208
流動負債	1,046,495	582,744	852,434	169,386
非流動負債	1,029	1,014	331,134	331,188
流動負債淨額	(839,867)	(552,747)	(315,043)	(165,178)
權益及負債總額	1,606,423	1,348,164	2,188,819	1,601,235

流動負債淨額

於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，我們錄得的流動負債淨額分別為約839.9百萬港元、552.7百萬港元、315.0百萬港元及165.2百萬港元。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，我們的流動負債淨額部分歸因於(i)動用最終控股公司墊款為我們收購投資物業提供資金；及(ii)於各自年／期末的應付最終控股公司款項分別為約1,034.5百萬港元、570.3百萬港元、781.7百萬港元及150.9百萬港元。截至二零一七年六月三十日止六個月，630.9百萬港元的應付最終控股公司款項已償付，而於二零一七年十月三十一日的餘下應付最終控股公司款項結餘約為154.3百萬港元，已於[編纂]前資本化。有關更多詳情，請參閱本文件「財務資料－流動負債淨額」一段。

概 要

現金流量及營運資本

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	千港元	千港元	千港元	千港元
經營活動所得現金淨額	22,454	19,997	30,355	8,973
投資活動所得／(所用)現金淨額	—	229,567	(527,748)	(1,021)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(21,485)	(249,915)	527,229	(37,959)
年／期末現金及現金等價物	2,558	2,207	32,043	2,036

於往績記錄期，我們以內部資源、物業出售所得款項、來自我們最終控股公司墊款及債務融資為我們收購投資物業提供資金。請參閱本文件「財務資料－流動資金財務及資本資源」一節。

未來，我們擬使用(其中包括)借款撥付我們的營運及資本開支。我們預期這將會導致融資開支增加以及我們的資產負債比率上升。

主要財務比率

下表載列於往績記錄期的若干財務比率概要：

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
股本回報率 ⁽¹⁾	19.6%	26.9%	24.0%	17.5% ⁽⁶⁾
總資產回報率 ⁽²⁾	6.8%	15.2%	11.0%	12.0% ⁽⁶⁾
	於十二月三十一日			於六月三十日
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年
流動比率 ⁽³⁾	0.20	0.05	0.63	0.02
資產負債比率 ⁽⁴⁾	不適用	不適用	32.8%	30.0%
債務淨額對股本比率 ⁽⁵⁾	不適用	不適用	29.7%	29.8%

附註：

- (1) 截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月的股本回報率乃按相關期間的股權持有人應佔溢利除以相關日期的擁有人應佔總權益再乘以100%計算。

概 要

- (2) 截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月的總資產回報率乃按相關期間的股權持有人應佔溢利除以相關期間的總資產再乘以 100% 計算。
- (3) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日的各個流動比率乃按相關日期的流動資產總額除以相關日期的流動負債總額計算。
- (4) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日的各個資產負債比率乃按於相關日期的債務總額除以相關日期的擁有人應佔權益再乘以 100% 計算。
- (5) 於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日以及二零一七年六月三十日的債務淨額對股本比率乃按相關日期的債務淨額(即總債務減現金及現金等價物)除以相關日期的擁有人應佔權益計算。
- (6) 截至二零一七年六月三十日止六個月，股本回報率及總資產回報率乃按期內實際溢利除以 181 天再乘以 365 天進行年化。

有關我們主要財務比率的分析，請參閱本文件「財務資料－主要財務比率」一節。

我們的優勢

我們相信我們的成功主要取決於下列競爭優勢：

- 我們從長期投資角度持有能產生穩定收入並具有穩定高佔用率及資本增值潛力的物業；
- 我們的管理團隊具有敏銳商業觸覺、經驗豐富及出眾能力；
- 我們擁有強大的專有內部數據庫；
- 我們透過定期溝通及增值物業管理服務與租戶建立長期關係；及
- 我們已建立尋找投資、出售資產及租賃機會的網絡。

我們的未來發展策略

我們擬透過實施下列策略來鞏固我們的市場地位：

- 為提高租金收入，我們將不斷擴充投資物業組合，物色及評估潛在收購機會及當合適機會出現時從長期投資角度收購能產生穩定收入並具有穩定高佔用率及資本增值潛力的物業；

概 要

- 我們擬繼續進行物業升值活動，如重新配置、拆分及設施升級等，以合理使用我們的物業空間及令租賃價值最大化；及
- 我們擬為租戶及其他獨立物業業主擴充及加強增值物業管理服務。

董事會相信，該等增值物業管理服務有助於我們憑藉物業租賃業務方面的知識及經驗拓寬收入來源。因此，從而加強我們在香港物業市場上的競爭力。

控股股東

緊隨[編纂]及[編纂]完成後(但並無計及根據[編纂]及根據購股權計劃可能授出任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份)，Thing On Group將持有本公司所有已發行股本[編纂]。Thing On Group由王聰德先生持有100%。因此，根據上市規則，Thing On Group及王聰德先生被視為我們的控股股東。Thing On Group為投資控股公司，於最後實際可行日期尚未開始經營任何重大業務活動。董事信納，本集團於[編纂]後能夠獨立於控股股東及彼等各自聯繫人進行我們的業務。董事及高級管理層王聰德先生、王文揚先生及王家揚先生亦為Thing On Group的董事。王聰德先生是王文揚先生及王家揚先生的父親。更多資料，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

於最後實際可行日期，除本集團進行的業務外，王聰德先生及／或Thing On Group亦於[編纂]後並不包括在本集團內的其他業務中擁有權益。該等業務主要包括(a)香港的住宅物業投資；(b)香港境外物業投資(包括但不限於中國及英國的物業)；及(c)證券及期貨經紀、黃金及白銀交易及借貸業務及家族經營的投資。有關控股股東保留的除外物業的更多資料，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節「控股股東其他業務的資料」一段。

風險因素概要

我們認為，我們的業務經營涉及若干風險及不確定性，部分為非我們所能控制的風險及不確定性。作為一間專注於在香港投資及租賃物業的物業投資公司，我們的業務經營受與本地物業市場相關或屬我們業務性質固有的某些重大風險影響。該等風險載列於本文件「風險因素」一節，當中若干風險概述如下。

- 我們的業績可能會因投資物業的經評估公允價值上升或下跌而出現波動，且物業的經評估價值可能會有別於實際可變現價值且可予變動。

概 要

- 我們的業務及經營業績受到香港物業市場的表現以及香港政府及其他監管機構的政策所影響。
- 我們依賴投資物業所產生的租金收入。
- 有關物業的合規責任及成本可能對我們的業務產生不利影響。

法律合規

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，建築事務監督曾就我們於往最後實際可行日期的組合中的三個投資物業發出的建築令。該等建築令乃關於諸如我們部分投資物業或投資物業所在樓宇的公用區域及部分須進行的工程。根據於土地註冊處的查冊及據我們法律顧問告知，於最後實際可行日期，上述建築令已予遵守及／或再無法律效力，且本集團對上述任何建築令概不負責。進一步詳情，請參閱本文件「業務」一節「法律合規」一段。

[編纂]用途

假設[編纂]為[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中間價)，並假設[編纂]並無獲行使，我們估計，我們從[編纂][編纂]淨額(扣除[編纂]費用及我們就[編纂]的估計應付開支後)(「[編纂]淨額」)合共約為[編纂]港元。目前我們有意按以下方式應用[編纂]：

- 約[編纂]港元(或[編纂]%)將用於收購新投資物業，並將其納入現有投資物業組合中。我們正積極於若干來源(包括代理、經紀及潛在賣家)尋找投資機會，而我們已於二零一七年上半年遞交標書，並已考慮包括內部研究報告方式進行調查之租金、佔用率、租金回報、物業規模、最新評估、市價、利率及與香港物業市場相關之政府政策等因素。在選擇收購目標時，本集團主要集中在收購香港的辦公室、零售及工業物業，原因是董事會認為該等物業提供穩定增長、租賃需求強大且擁有資本升值潛力。於最後實際可行日期，董事確認我們並無辨識任何目標投資物業以作收購用途。此外，我們並無定立擬達到的物業收購數量的目標，我們亦無就投資於辦公室、零售及工業物業的固定比率；

概 要

- 約[編纂]港元(或[編纂]%)將用作擴大及加強我們的增值物業管理服務；及
- 約[編纂]港元(或[編纂]%)將用作營運資金及其他一般企業用途。

[編纂]開支

我們預期將產生[編纂]合共約[編纂]港元(假設[編纂]為[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍[編纂]港元至[編纂]港元的中間價，且假設[編纂]未獲行使)。於往績記錄期，我們已產生約[編纂]港元[編纂]，當中約[編纂]港元已於我們的合併全面收益表中確認，及預期約[編纂]港元將於[編纂]後於權益扣除。我們估計我們將產生約[編纂]港元，會於[編纂]後自權益扣減及約[編纂]港元將自我們截至二零一七年十二月三十一日止年度的餘下期間及截至二零一八年十二月三十一日止年度的合併全面收益表扣除。

[編纂]

股息

於往績記錄期本公司及其他附屬公司並無宣派或支付任何股息。宣派股息由董事會酌情決定並須獲股東批准。於最後實際可行日期，本集團預期於二零一七年及二零一八年將不會宣派任何股息，原因是董事認為，保留本集團的盈利主要用作收購新投資物業加入現有投資物業組合將符合本公司及股東整體利益，因此本集團目前並無任何預設股息分派比率。在任何情況下及由二零一九年起，董事日後可在經考慮本文件「財務資料－股息」一節所載的因素後建議派付股息。

概 要

近期發展

於往績記錄期後及直至最後實際可行日期為止，本集團的租金收入、租金收益率、主要開支及租戶的租金拖欠狀況並無出現重大變動。應付最終控股公司款項約154.3百萬港元已在[編纂]前於二零一七年十二月十五日資本化。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，下列因素可能影響我們的純利及財務狀況：
(i) 投資物業公允價值收益減少；(ii) 一次性[編纂]增加；及(iii) 借款利息開支增加導致融資成本增加所致。

董事確認，截至本文件日期，自二零一七年六月三十日起，本集團的財務或交易狀況或前景並無重大不利變動，且自二零一七年六月三十日起並無發生事件重大影響在本文件附錄一載列的會計師報告中所載的合併財務報表中的資料，於各情況下除非另有披露者。