

## 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，閣下應細閱整份文件。

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%。

下表載列我們截至最後可行日期的物業組合概要：

	所擁有 建築面積 (平方米)	佔所擁有 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	37.5%	2009年5月	2044年6月
光大國際大廈 <sup>(2)</sup> . . . . .	38,198.6	41.7%	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> . . . . .	2,121.4	2.3%	於2007年8月及之前	2065年4月
合計 . . . . .	<u>91,627.9</u>	<u>100.0%</u>		

附註：

- (1) 我們將總建築面積約977.8平方米作自用辦公室。
- (2) 我們擁有光大國際大廈第一至四層以及地庫第二及三層。
- (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，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（總建築面積為879.6平方米）持作出售。

## 概 要

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的租戶包括青羊區、成都市及四川省政府公共服務中心。光大金融中心及明昌大廈的租戶亦包括渤海銀行成都分行、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，我們共擁有32名租戶，其中22名已與我們維持逾五年的關係。

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.....	<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>

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。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> .....	44.2	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

---

## 概 要

---

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租用建築面積計算。
- (2) 我們擁有光大國際大廈第一至四層以及地庫第二及三層。
- (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

我們的客戶主要包括我們物業的租戶及光大國際大廈的另一名業主（其擁有剩餘部分物業並聘請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，我們共擁有32名客戶，其中22名已與我們維持逾五年的關係。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，概無董事或其緊密聯繫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收入來源；
- (c) 作為中國光大集團的成員公司，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，並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量及拓寬我們的服務範圍；
- (c) 繼續側重於中國西部重點城市發展及尋求合適的商業物業投資；

## 概 要

- (d) 維持較高租用率及實現我們物業長期價值最大化；及
- (e) 繼續吸引、留住及激勵技術嫻熟、才華出眾的勞動力支持我們的增長。

### 主要股東

據董事或本公司最高行政人員所知，緊隨[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，或直接或間接於本集團任何成員公司的已發行附有投票權的股份中擁有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) 彩連及領美將分別直接持有已發行股份總數的約[編纂]及[編纂]。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全資附屬公司(即中國光大(香港)、國際永年及彩連)間接持有本公司約[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、中國光大(香港)、國際永年及彩連均被視為本公司控股股東。

## 概 要

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」）。

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) 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；
- (b) 要求中國光大集團上市附屬公司及其他非上市附屬公司將物業轉讓予本集團屬不合理及不切實際；
- (c) 物業租賃及管理行業的佈局高度分散化；
- (d) 我們將制定企業管治機制以避免利益衝突；及
- (e) 中國光大集團已與我們就中國西南地區及英國的業務訂立不競爭承諾，以避免任何利益衝突風險或使風險降到最低。

我們已向香港聯交所申請並獲香港聯交所豁免嚴格遵守《上市規則》，因此，根據《上市規則》，財政部、中投公司及匯金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

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

## 概 要

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，分別佔我們純利的90.4%、54.8%、71.9%、76.2%及73.3%。

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<sup>(1)</sup>（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，即出售投資物業的營業稅及附加費以及[編纂]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
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	—	—	—
[編纂]開支 .....	—	—	[編纂]	[編纂]
年內／期內經調整純利 <sup>(1)</sup> .....	<u>18,123</u>	<u>20,205</u>	<u>17,549</u>	<u>11,335</u>

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」。



## 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
<b>銷售持作出售物業</b> .....	—	—	—	—	—	—	—	—	3,850	11.8
<b>合計</b> .....	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] — [編纂]」）；(ii)利用業務經營所得資金；及(iii)終止向關聯方墊款及收取關聯方預付款。

## 概 要

### 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	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)
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	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	1.3
總資產回報率(%) <sup>(2)(6)</sup>	4.0	3.6	3.3	1.0
利息覆蓋率 <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10月31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。



## 概 要

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。

### 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)		
<b>假設波幅</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]

假設[編纂]未獲行使及假設[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)，我們估計，我們將收到[編纂]淨額(經扣除本公司應付的[編纂]佣金及其他估計[編纂]開支)約[編纂]港元。我們擬將[編纂]用作以下用途：

- (a) 約[編纂]或約[編纂]，預期將用於透過收購英國主要城市的物業擴大本集團的物業組合。我們選擇將英國作為海外投資主要目的國的主要原因為(i)其房地產市場高度透明且流通性較高；(ii)英國健全的法律體系；(iii)英國經濟基礎堅實穩固；(iv)英鎊貶值；及(v)相對較低的稅率(相比美國等其他投資目的國而言)。我們專注於英國主要城市，尤其是倫敦，我們認為倫敦作為英國的金融及政治中心，在投資物業(尤其是商務樓及辦公樓)方面具有穩定可觀的回報率。因此，我們計劃透過收購倫敦的商務樓及辦公樓等物業擴大我們的物業組合。截至最後可行日期，我

## 概 要

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」。於收購前，我們擬將用於上述目的的[編纂]淨額存放於香港持牌商業銀行的計息賬戶；

- (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]」。

### [編纂]統計數據

下表所有統計資料乃假設(i)[編纂]已完成及根據[編纂]發行[編纂]股新股；(ii)[編纂]未獲行使且不計及根據[編纂]購股權計劃授出的任何購股權獲行使而將予發行的任何股份；及(iii)[編纂]股股份於[編纂]完成後發行。

	基於[編纂] [編纂]港元	基於[編纂] [編纂]港元
市值.....	[編纂]港元	[編纂]港元
本公司權益股東應佔每股股份未經審核 備考經調整綜合有形資產淨值.....	[編纂]港元	[編纂]港元

有關股東應佔每股股份未經審核備考經調整有形資產淨值的計算，請參閱本文件附錄二所載未經審核備考財務資料。

### [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]有關的開支總額估計將約為[編纂]（假設[編纂]為每股[編纂]（即[編纂]至[編纂]的中位數）並假設[編纂]未獲行使）。[編纂]開支中約[編纂]及[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，[編纂]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[編纂]預期將計入損益賬，而[編纂]預期將從股本中扣除。董事認為，一次性[編纂]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[編纂]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。

### 股息

於往績記錄期間，我們並無宣派或派付任何股息。

## 概 要

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。

### 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，我們已完成該項出售。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」。截至2017年12月31日止年度，下列因素可能會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；及(ii)一次性[編纂]開支增加。

經審慎周詳考慮後，董事確認，除上文所披露者外，直至本文件日期，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，閣下應考慮的若干重大風險因素可能包括：

- (a) 我們於英國的投資或收購可能不會成功；
- (b) 我們可能面臨來自中國成都、昆明及其他周邊城市的競爭對手的激烈競爭；
- (c) 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；
- (d) 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再租出空置單位，甚或根本無法重續租約或租出空置單位；

---

## 概 要

---

- (e) 我們目前主要依賴成都及昆明物業的租賃收入；及
- (f) 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。

我們亦可能受到我們目前並未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。